

Einladung

für die am Mittwoch, 16.09.2009 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses mit 2 Ortsbesichtigungen.

Tagesordnung

1. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 23.07.2009.

2. Stadtplanungsamt

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.

- Ortsbesichtigung -

3. Stadtplanungsamt

Besichtigung der Straße Hinterm Rehbühl

- Ortsbesichtigung -

4. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan für das von der Scheibenstraße, der Bürgermeister-Prechtl-Straße, der Ledererstraße und der Erhardstraße umschlossene Baugebiet Nr. 61 26 254
Bebauungsplanänderung „Südlich der Erhardstraße“, Nr. 61 26 254 Ä1

Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Vorgang: Stadtratssitzung vom 6.7.09 Nr. 92

5. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 61 26 204, Baugebiet nördlich der Straße „Zur Waldrast“ zwischen „Lupinensteig“ und „Am Waldfriedhof“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB,
Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

6. Stadtplanungsamt

Errichtung einer Fotovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Rothenstadt

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Vorgang dazu im BPAS am 23.07.2009 unter Vorschlag Nr. 69

Vorgang dazu im Stadtrat am 27.07.2009 unter Beschluss – Nr. 108

7. Stadtplanungsamt

Antrag auf Vorbescheid für ein Bauvorhaben am Schirmitzer Weg

Aufstellungsbeschluss für eine „Entwicklungssatzung“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB

8. Stadtplanungsamt

Information über den Sachstand der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau 2018

Vorgang dazu im Bauausschuss am 29.06.2009 unter Vorschlagsnummer 57

Vorgang dazu im Stadtrat am 06.07.2009 unter Beschluss Nr. 93

9. Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i. d. OPf.

21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung gewerblicher Flächen in gemischte Bauflächen im Gebiet „Westlich der Neustädter Straße“.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

10. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 61 26 186 „Westlich Neustädter Straße“

4. Änderung eines Teilbereichs von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

11. Stadtplanungsamt

Baulinienplan Nr. 60/61 26 107 für das Gebiet Scheiben-, Sebastian-, Gabelsberger- und Söllnerstraße

Aufhebung des Bebauungsplans

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. 31

Vorgang Stadtrat vom 11.05.2009, Beschluss - Nr. 66

12. Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 61 26 304
Kliniken Nordoberpfalz AG, Standort Klinikum Weiden**

**Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 17.06.2009, Vorschlags - Nr. 46
Vorgang Stadtrat vom 06.07.2009, Beschluss - Nr. 90**

13. Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 61 26 279 Schustermooslohe
Lärmschutzeinrichtungen entlang der BAB A 93**

**Aufhebung des Beschlusses Nr. 111 vom 23.10.2006 betreffend die „nördliche
Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 93“.**

**3. Änderung der „nördlichen und südlichen Lärmschutzeinrichtung entlang der
BAB A 93“.**

**Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB.**

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

**Vorgang:
Bauausschuss-Beschluss Nr. 128 vom 19.10.2006
Stadtrats-Beschluss Nr. 111 vom 23.10.2006**

14. 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 des Bebauungsplans gemäß § 12 (2)
BauGB
Ablehnung des Antrags**

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 23.07.2009

15. Hoch- und Tiefbauamt – Tiefbauabteilung –

Anfrage von Stadtrat ...

Kommunikationsanschlüsse im Baugebiet „Schustermooslohe“

16. Bauverwaltungsamt

Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte wissen, wie lange das Gerüst bei der Post in der Bahnhofstraße noch stehen bleibt.

17. Stadtplanungsamt

Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte wissen, ob die südliche Verbindung Hutergasse und Untere Bachgasse im Zuge der Baumaßnahme Hutergasse mit ausgebaut wird und ob Mittel im Haushalt dafür bereitstehen oder beantragt werden können.

18. Stadtplanungsamt

Antrag der CSU- Stadtratsfraktion vom 21.07.2009

„Die Absturzsicherung wird in 2010 in Stand gesetzt. Mittel dafür sind in den Haushalt einzustellen. Weiter soll beim Stadtbad ein Wohnmobilstellplatz installiert werden, Kosten dafür sind zu ermitteln und ebenfalls in den Haushalt 2010 einzustellen.“

19. Umweltamt

Stadtplanungsamt

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.08.2009

„..... die Stadtverwaltung prüft, in welchem Baugebiet unserer Stadt die Möglichkeit gesehen wird, ein Pilotprojekt mit Fernwärmenutzung zu starten“

**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 23.07.2009.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Stadtplanungsamt

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.

- Ortsbesichtigung -

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 03:

Stadtplanungsamt

**Besichtigung der Straße Hinterm Rehbühl
- Ortsbesichtigung -**

Sachstandsbericht:

Wegen der ähnlichen Situation (Fahradweg, Bäume, Gehweg) wie in der Mooslohstraße wird die Straße Hinterm Rehbühl zwischen Joseph-Haas-Straße und dem Bebauungsende im Rahmen eines Ortstermins besichtigt.

Bau- und Planungsausschuss:

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

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan für das von der Scheibenstraße, der Bürgermeister-Prechtl-Straße, der Ledererstraße und der Erhardstraße umschlossene Baugebiet Nr. 61 26 254
Bebauungsplanänderung „Südlich der Erhardstraße“, Nr. 61 26 254 Ä1**

**Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Vorgang: Stadtratssitzung vom 6.7.09 Nr. 92

Sachstandsbericht:

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.7.09 bis einschließlich 24.8.09 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.6.09 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen folgende Stellungnahmen ein, die bereits im Bebauungsplan-Entwurf vom 3.7.09 berücksichtigt worden sind. Im Einzelnen waren dies:

Kabel Deutschland

E-Mail vom 20.6.09

Kabel Deutschland weist auf Sicherungsmaßnahmen für ihre im Bereich befindlichen Leitungsstrassen hin.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Bei entsprechenden Baumaßnahmen wird die Bauüberwachung von der Tiefbauabteilung der Stadt Weiden i.d.OPf. übernommen bzw. werden die Leitungsträger frühzeitig beteiligt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

Deutsche Telekom

Schreiben vom 17.6.09

Die Deutsche Telekom weist auf Sicherungsmaßnahmen für ihre im Bereich befindlichen Leitungsstrassen hin.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Bei entsprechenden Baumaßnahmen wird die Bauüberwachung von der Tiefbauabteilung der Stadt Weiden i. d. OPf. übernommen bzw. werden die Leitungsträger frühzeitig beteiligt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

e-on Netz Weiden

Schreiben vom 29.6.09

Die E-on weist auf ein im Bebauungsplan nachzutragendes 20-kV-Kabel und Einzeichnung von SB-Kabeln hin.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Das 20 kV-Kabel wurde nachrichtlich im Bebauungsplan-Entwurf eingetragen. Auf eine Einzeichnung von SB-Kabeln wurde jedoch verzichtet, um die Übersichtlichkeit im Bebauungsplan zu gewährleisten.

Bei entsprechenden Baumaßnahmen wird die Bauüberwachung von der Tiefbauabteilung der Stadt Weiden i. d. OPf. übernommen bzw. werden die Leitungsträger frühzeitig beteiligt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg

Schreiben vom 23.6.09

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist auf den Bereich des historischen Altortes von Weiden, der als flächiges Bodendenkmal unter gesetzlichen Schutz steht, hin. Im Bereich des Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmalen ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben. Zum Altort gehören vielfach auch Areale, die im Mittelalter und der Neuzeit außerhalb historischer Stadtbefestigungen lagen, beispielweise Vorstädte, Gewerbe und Handwerkerviertel.

Der ungestörte Erhalt der Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. ... und ... befinden sich Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen.

Folgende Nebenbestimmungen sind bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7a, 7d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Baudenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Die Hinweise und Einwendungen wurden inzwischen nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen

Keine Einwände wurden von den Stadtwerken Weiden i. d. OPf. vorgebracht.

Vorschlag zur Behandlung

Die Hinweise und Auflagen dienen zur Kenntnisnahme. Die Nebenbestimmungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.

Stadtgärtnerei

Stellungnahme vom 6.7.09

Umweltamt/Naturschutzrecht

Stellungnahme vom 2.7.09

Beide Fachstellen weisen auf den erhaltenswerten Baumbestand innerhalb des Plangebietes hin.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Die Baumstandorte wurden nochmals überprüft und die erhaltenswerten Bäume im Bebauungsplan mit „Erhaltung Bäume“ festgesetzt.

Vorschlag zur Behandlung

Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

Von der Öffentlichkeit sind während der Offenlegung der Planung keine Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift eingegangen.

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.

Grundsätzlich gibt es keine nennenswerten Auswirkungen auf private und öffentliche Belan-

ge, die durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes berührt werden. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Bebauungsplan kann nach der Abwägung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und nach § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden.

Bau- und Planungsausschuss:

- beratend beschließend
 öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 61 26 204, Baugebiet nördlich der Straße „Zur Waldrast“ zwischen „Lupinensteig“ und „Am Waldfriedhof“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Für das Grundstück Flst.-Nr. ... der Gemarkung Weiden i. d. OPf. besteht der seit dem 3. Februar 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 26 204 „Baugebiet nördlich der Straße „Zur Waldrast“ zwischen „Lupinensteig“ und „Am Waldfriedhof“.

Dieser Bebauungsplan soll zur planungsrechtlichen Sicherung eines positiven Vorbescheids für ein Einfamilienwohnhauses mit Garage im rückwärtigen Grundstücksbereich, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, geändert werden.

Dieses beschleunigte Verfahren kann in diesem Fall Anwendung finden, da der im Gesetz genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird. Außerdem besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflicht und eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat und Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben. Bei Anwendung des § 13 a BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und vom Umweltbericht kann abgesehen werden.

Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ist nicht möglich, da durch die geplante Bebauung die Grundzüge der Planung berührt werden (Errichtung eines Gebäudes völlig außerhalb der Baugrenzen).

Durch die Bebauungsplanänderung soll für dieses Grundstück eine Nachverdichtung unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung ermöglicht werden. Es wird deshalb im Bebauungsplan eine entsprechende Baugrenze sowie eine Fläche für Garage/Carport und Stellplatz festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst im einzelnen die Grundstücke Flst.-Nrn. ... und ... der Gemarkung Weiden i. d. OPf., nördlich der Straße „Am Waldfriedhof“.

Weiterer Verfahrensablauf:

Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf die Verfahrenswahl

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 BauGB

Beteiligung der Fachstellen und wichtiger Behörden

Behandlung der Stellungnahmen im Bau- und Planungsausschuss mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Behandlung der Stellungnahmen mit Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1
BauGB
Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Stadtplanungsamt

**Errichtung einer Fotovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Rothenstadt
Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB**

**Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

**Vorgang dazu im BPAS am 23.07.2009 unter Vorschlag Nr. 69
Vorgang dazu im Stadtrat am 27.07.2009 unter Beschluss Nr. 108**

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 03.07.09 hat Herr ..., ..., Weiden/Rothenstadt, einen Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB gestellt.
Dazu wurden ein Lageplan sowie eine kurze Präsentation vorgelegt.

Die Planung sieht die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Rothenstadt vor. Die Fläche liegt nördlich der Staatsstraße 2238 von Rothenstadt nach Etzenricht. Die Anlage soll sich über die gesamte Fläche von 6,2 ha erstrecken.

Derzeitige planungsrechtliche Situation:

Eine Fotovoltaikanlage ist eine bauliche Anlage und kann als nicht störender Gewerbebetrieb eingeordnet werden.

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

Selbständige Fotovoltaikanlagen sind nicht privilegiert und können damit nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 oder Nr. 4 BauGB zugelassen werden.

Die geplante Fotovoltaikanlage kann auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da hier eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt. Zum einen widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Nr. 1), der landwirtschaftliche Flächen vorsieht, zum anderen ist die Entstehung einer Splittersiedlung (Nr. 7) zu befürchten, d. h., dass entweder ähnliche Vorhaben oder andere Gewerbebetriebe hier beantragt werden könnten.

Das geplante Vorhaben ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme der Verwaltung:

In einer internen Besprechung mit dem Umweltamt (Stadtplanungsamt, Untere Immissionschutz- und Naturschutzbehörde) wurde hinsichtlich des Standorts Folgendes diskutiert:

- Im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, sollten Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.
- Im Landschaftsplan ist der nördliche Grundstücksteil, als Teil Höhenrückens des Trappenbergs, als landschaftsprägend dargestellt. Zudem wäre hier Ziel gemäß Landschaftsentwicklungskonzept des Landschaftsplans eine Strukturierung der ausgeräumten Feldflur.
- Gemäß Landschaftsplan liegt das o. g. Grundstück außerdem in einem Kaltluftentstehungsgebiet.
- Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits durch technische Einrichtungen, wie das Umspannwerk, oberirdische Stromleitungen, MEGAL und bestehende privilegierte Betriebe im Außenbereich bereits vorbelastet und vorgeprägt.
- Die landwirtschaftlichen Flächen sind in diesem Bereich intensiv genutzt, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des Eingriffs grundsätzlich denkbar und möglich ist.
- Die Stadt Weiden i. d. OPf. möchte die Nutzung regenerativer Energien im Stadtgebiet weiter ausbauen.
- Die Maximalhöhe der Anlage beträgt ca. 3 m und aufgrund der aufgeständerten Bauweise wird die Bodenfläche nicht versiegelt.
- Die Anlage kann nach Stilllegung problemlos beseitigt werden.
- Möglicherweise wird die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz erst erteilt, wenn ein Siedlungszusammenhang darstellbar ist.
- Alternativstandorte sind zu prüfen und zu untersuchen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein derartiges Vorhaben auf dem o. g. Grundstück wird aufgrund dessen Lage und Vorbelastungen für geeignet erachtet. Es bestehen jedoch dennoch Bedenken aufgrund des fehlenden Siedlungszusammenhangs.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen wurde bereits in der letzten BPAS und Stadtrats-sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan für einen größeren Teilbereich zu ändern, so dass ein Siedlungszusammenhang für das Vorhaben künftig darstellbar ist.

Bebauungsplanverfahren:

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Zulassung des Vorhabens vorzubereiten, ist ein Bebauungsplan aufzustellen und ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen. Gleichzeitig ist auch der Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche in Sondergebiet zu ändern. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde bereits begonnen. Mit dem Büro Bauernschmitt wurde ein entsprechender Vertrag zur Erarbeitung der Änderung abgeschlossen (Umfang der Leistungen knapp 10.000 Euro brutto). Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB findet derzeit statt.

Bei dem hier vorliegenden Vorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG erforderlich (Anlage 1 Nr. 18.7/Nr. 18.07.2 „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige baulichen Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“). Nach § 17 UVPG muss die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden. Weiterhin ist seit kurzem eine gesonderte „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) bei Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die dafür nötigen Untersuchungen sind durch den Antragsteller beizubringen, so dass sichergestellt ist, dass die Umweltprüfung sachgerecht durchgeführt wird. Das Stadtplanungsamt und das Umweltamt werden die Umweltprüfung im Rahmen des Verfahrens beurteilen.

Kostenübernahme:

Um das Verfahren und damit verbundene Planungen kostenneutral für die Stadt Weiden i. d. OPf. durchzuführen und um sicherzustellen, dass das Vorhaben tatsächlich zur Ausführung kommt, soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB erstellt werden.

Hierzu ist zwischen dem Antragsteller und der Stadt Weiden i. d. OPf. ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Antragsteller zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans (inklusive der notwendigen Umweltprüfung) erfolgt durch ein qualifiziertes externes Planungsbüro. Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit der Verwaltung abgestimmt.

Das rechtliche Verfahren wird durch das Stadtplanungsamt durchgeführt.

Das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens bleibt abzuwarten. Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht.

Notwendige Unterlagen:

Zum Bebauungsplanverfahren sind nach einer ersten Einschätzung folgende Leistungen erforderlich.

- Umweltprüfung und „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Umweltbericht
- Ausgleichsfläche – Ausgleichsmaßnahmen nach Leitfaden
- Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht (anteilig)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Evtl. externe Rechtsberatung für Stadt Weiden und Kostenübernahme (Durchführungsvertrag)

Nächste Verfahrensschritte:

- Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.
- Billigung des Planentwurfs durch den Stadtrat sowie Beschluss des Stadtrats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Wirksamwerden des Bebauungsplans durch Bekanntmachung.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 07:

Stadtplanungsamt

**Antrag auf Vorbescheid für ein Bauvorhaben am Schirmitzer Weg
Aufstellungsbeschluss für eine „Entwicklungssatzung“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2
BauGB**

Sachstandsbericht:

Rechtslage und Vorgeschichte

Der Bereich in dem sich das Vorhaben befindet ist aufgrund seiner Beschaffenheit, bezüglich der Frage, ob er als Innen- oder Außenbereich nach § 34 oder 35 BauGB zu werten ist, schwierig zu beurteilen. In der Vergangenheit (1988) wurden das Bürogebäude und der Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück „Schirmitzer Weg ...“ als Bauvorhaben im Außenbereich genehmigt. Die Abrechnung des Kanalherstellungsbeitrages erfolgte ebenfalls 1992 im Bezug auf die Bauakten und die darin befindliche planungsrechtliche Beurteilung, auf der Annahme, das sich das Grundstück im Außenbereich befindet. Später wurde im Rahmen der Erhebung der Kanalherstellungskosten das Grundstück Schirmitzer Weg ... als Innenbereich abgerechnet, aufgrund einer Stellungnahme des Stadtplanungsamtes vom 22.06.2001. Das Grundstück Schirmitzer Weg ... wurde dabei als Außenbereich und das Grundstück Schirmitzer Weg ... als Innenbereich behandelt.

Um einheitliche Aussagen Bauwilligen gegenüber, zu diesen und anderen grenzwertigen Fällen treffen zu können, wurde im Laufe der letzten Jahre, nach in Augenscheinnahme vor Ort, amtsintern eine Karte erstellt und aktualisiert, die darstellt welche Teile des Stadtgebietes als Innen- und welche als Außenbereich gewertet werden.

Diese Karte ist nicht rechtsverbindlich, trägt aber zur Transparenz der Auskünfte bei.

Die vorliegende Fläche wurde dabei als Außenbereich eingestuft.

Am 29.01.09 wurde dem Büro Bruckner auf dieser Grundlage telefonisch mitgeteilt, dass sich das Grundstück Schirmitzer Weg ... im Außenbereich befindet.

Eine Beurteilung nach § 35 (2) BauGB (Außenbereich) ergibt nach eingehender Prüfung, dass das Vorhaben den unter § 35 (4) genannten Belangen teilweise widerspricht. Hier besteht ein Widerspruch zu den Punkten 5 (Eigenart der Landschaft) und 7 (Erweiterung einer Splittersiedlung). Bereits der Widerspruch gegen einen der hier aufgezählten Punkte führt zur Unzulässigkeit des gesamten Vorhabens.

Würde das Vorhaben als im Innenbereich befindlich beurteilt, nach § 34 BauGB, wäre die Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) mit der Umgebung kompatibel und zulässig. Aber das beantragte Maß der Überbauung (36 m langes Gebäude welches das Grundstück dominiert, während die umgebende Bebauung nur einen Bruchteil der jeweils zur Verfügung stehenden

Grundfläche in Anspruch nimmt) fügt sich ebenso wenig in die Umgebung ein, wie das beantragte Flachdach (in der näheren Umgebung sind nur Satteldächer vorhanden). Darüber hinaus befindet sich das beantragte Gebäude wesentlich weiter südlich als die bestehende Bebauung, die den Ortsrand bisher vorgibt. Demnach wäre das Vorhaben in dem beantragten Umfang und Ausführung auch im Innenbereich nach § 34 BauGB unzulässig.

Ein kleineres Gebäude, mit Satteldach, das etwas weiter nördlich auf dem Grundstück errichtet würde, könnte bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB aber zugelassen werden.

Dem Bauherren wurde bereits vorgeschlagen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf eigene Kosten aufstellen zu lassen, um das notwendige Baurecht für sein Vorhaben zu schaffen und um alle entstehenden Konflikte abschließend zu klären. Dies wurde durch den Bauherrn abgelehnt mit Hinweis auf die Dauer des Verfahrens und die entstehenden Kosten.

Als weitere Möglichkeit wurden die in Frage kommenden Satzungen nach § 34 (4) erläutert, die eine kürzere Verfahrensdauer hätten und für den Antragsteller keine Kosten erzeugen würden. Diese Option wurde aber ebenfalls durch den Antragsteller abgelehnt.

Der Vorschlag des Stadtplanungsamtes lautet daher:

Da dem Bauherren für sein Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt keine rechtskonforme Genehmigung erteilt werden kann, wird vorgeschlagen, dass eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) aufgestellt wird. Diese Satzung ermöglicht es bebauten Bereiche im Außenbereich zum Innenbereich zu erklären. Darüber hinaus können gemäß § 34 (5) BauGB im Geltungsbereich dieser Satzung auch einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Für den hier vorliegenden Fall bietet es sich an beispielsweise äußere Baugrenzen und eine Grundflächenzahl vorzusehen um einen größeren Spielraum für die Bebauung zu schaffen. Erst nach dem erfolgreich durchlaufenden Aufstellungsverfahren könnte das beantragte Vorhaben in seinen Grundzügen rechtssicher ermöglicht werden (abgesehen von der Dachform).

Um die Satzung aufzustellen muss ein Verfahren nach § 34 (6) BauGB durchgeführt werden. Dieses enthält eine Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2). Die Satzung ist durch den Stadtrat zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Zeitplan für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beratung des Aufstellungsbeschlusses im BPAS	16.09.2009
Aufstellungsbeschluss im Stadtrat	05.10.2009
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage	15.10.2009
Offenlage und Beteiligung der Träger ö. Belange nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	01.11.2009 – 01.12.2009
Beratung der Abwägung und des Satzungsbeschlusses im BPAS	Januar 2010
Abwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat	Februar 2010
Bekanntmachung und Rechtskraft der Satzung	Februar/März 2010

Hinweis:

Das oben vorgeschlagene Vorgehen und dieser Vorlagebericht wurden bereits mit dem Rechtsamt (... ..) diskutiert. Das Rechtsamt stimmt mit dem Planungsamt überein, dass der bezeichnete Bereich sowohl als Außen-, als auch als Innenbereich gewertet werden könnte. Weiterhin besteht Einverständnis darüber das dieses Vorhaben, wie beantragt, nach der derzeitigen Rechtslage weder im Innen-, noch im Außenbereich genehmigt werden dürfte.

Die Entwicklungssatzung nach § 34 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB kann nach Ansicht des Rechtssamtes, bei richtiger Anwendung, grundsätzlich das für das Vorhaben nötige Baurecht schaffen.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 08:

Stadtplanungsamt

Information über den Sachstand der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau 2018

Vorgang dazu im Bauausschuss am 29.06.2009 unter Vorschlagsnummer 57
Vorgang dazu im Stadtrat am 06.07.2009 unter Beschluss Nr. 93

Sachstandsbericht:

In den oben genannten Sitzungen wurde beschlossen, das Büro Lohrer.Hochrein mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu betrauen um die Unterlagen zur Bewerbung auf die Landesgartenschau 2018 vorzubereiten.

Der ursprüngliche Zeitplan sah vor, dass die Studie im heutigen Bau- und Planungsausschuss beraten und im Stadtrat am 5. Oktober beschlossen werden sollte. Ebenfalls sollte aufgrund der vorliegenden Unterlagen beschlossen werden, ob die Stadt Weiden sich tatsächlich für die Landesgartenschau bewirbt.

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde begonnen, und liegt seit wenigen Tagen als erster Entwurf vor. Dieser soll aber, bevor eine endgültige Entscheidung getroffen wird, mit den Mitgliedern der Lenkungsgruppe und den zuständigen Fachämtern in einer Lenkungsgruppensitzung diskutiert und überdacht werden. Diese Veranstaltung wird in den nächsten Wochen stattfinden.

Daran anschließend sollen die Inhalte überarbeitet werden, bevor die Studie dem Bau- und Planungsausschuss am 29.10.2009 zur Behandlung vorgelegt wird. Der Beschluss des Stadtrates über die Bewerbung soll am 16.11.2009 in einer Sondersitzung erfolgen.

Anschließend wird die Bewerbung zusammengestellt und an die Landesgartenschau-Gesellschaft bis zum 30.11.2009 übermittelt, so dass die nötigen Fristen eingehalten werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 09:

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i. d. OPf.

21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung gewerblicher Flächen in gemischte Bauflächen im Gebiet „Westlich der Neustädter Straße“.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation:

Für den Bereich „Westlich der Neustädter Straße“ ist seit dem 16.10.1995 der Bebauungsplan Nr. 61 26 186 in Kraft.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Ein Teilbereich, zwischen Neustädter Straße und Max-Planck-Straße, ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan, da der Bebauungsplan Nr. 61 26 186 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Im Flächennutzungsplan ist somit der von der zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entlang der südwestlichen Grenze des Gebietes ist ein zwischen 10 m und 15 m breiter Grünstreifen dargestellt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Aufgrund der attraktiven Randlage des Gebiets, im Anschluss an die Auen des Sauerbaches, wurde bereits verwaltungsintern sowie von politischer Seite eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet andiskutiert.

Dadurch soll versucht werden, die zahlreichen noch unbebauten Grundstücke einer flexibleren Nutzung zuzuführen.

Die bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe und die damit verbundene Vorbelastung machen hier eine Darstellung von Wohnbauflächen nicht möglich. Da jedoch ein Miteinander bzw. Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen vorbereitet werden soll, bietet sich die Darstellung von Mischbauflächen an.

Hier wird davon ausgegangen, dass eine Gebietsverträglichkeit von Gewerbe- und Mischbauflächen, zwischen Bestand und Neubau, gewährleistet werden kann.

Von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen ist der Bereich um den vorhandenen Backbetrieb, das E-Center sowie das geplante Nahversorgungszentrum, westlich der Otto-Hahn- und Conrad-Röntgen-Straße sowie der Bereich des ehemaligen „Hegner“-Betriebs.

Geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung:

- Gemischte Bauflächen.
- Die Eingrünung entlang des Baugebiets bleibt ebenfalls erhalten, wenn auch in geringerem Maße. Sie wird auf umlaufend 5 m begrenzt.

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im beiliegenden Plan dargestellt und umfasst folgende Grundstücke Flst. Nrn. der Gmkg. Weiden. ..., ..., ...,

Flächennutzungsplanänderung:

Um die in der Bebauungsplanänderung beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung vorzubereiten ist der Flächennutzungsplan von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Nächste Verfahrensschritte:

- Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.
- Billigung des Planentwurfs durch den Stadtrat sowie Beschluss des Stadtrats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Beschluss des Stadtrates gemäß § 6 Abs. 6 BauGB.
- Vorlage der Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung bei der Regierung der Oberpfalz.
- Bekanntmachung und damit Rechtskraft.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 10:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 61 26 186 „Westlich Neustädter Straße“

4. Änderung eines Teilbereichs von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation:

Für den Bereich „Westlich der Neustädter Straße“ ist seit dem 16.10.1995 der Bebauungsplan Nr. 61 26 186 in Kraft.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Ein Teilbereich, zwischen Neustädter Straße und Max-Planck-Straße, ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Obwohl das Baugebiet bereits seit 2006 vollständig erschlossen ist, d. h. verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung vorhanden sind, schreitet die Bebauung der gewerblichen Grundstücke nur sehr zögerlich voran. Es konnten nur vereinzelt größere Ansiedlungen, wie die Bäckerei Schaller und das E-Center, erreicht werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung:

Aufgrund der attraktiven Randlage des Gebiets, im Anschluss an die Auen des Sauerbaches, wurde bereits verwaltungsintern sowie von politischer Seite eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet andiskutiert.

Dadurch soll versucht werden, die zahlreichen noch unbebauten Grundstücke einer flexibleren Nutzung zuzuführen.

Die bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe und die damit verbundene Vorbelastung ermöglichen hier keine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um ein Miteinander von Gewerbe und Wohnen zu erreichen, bietet sich die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO an, in dem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Gleichzeitig wurden wegen der bestehenden Wohnbebauung im Mischgebiet für die Gewerbegrundstücke bisher bereits Lärmbeschränkungen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln vorgenommen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Gebietsverträglichkeit untereinander, zwischen Bestand und Neubau gewährleistet werden kann.

Außerdem sollen nicht alle Gewerbegrundstücke in ein Mischgebiet geändert werden. Der Bereich um den vorhandenen Backbetrieb, das E-Center sowie das geplante Nahversorgungszentrum, westlich der Otto-Hahn- und Conrad-Röntgen-Straße sowie der Bereich des ehemaligen „Hegner“-Betriebs, sollen Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO bleiben. Hier liegt eine Vorbelastung durch Emissionen in Form von Verkehrslärm, Anlagenlärm und Geruch vor, die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke erwarten lässt. Diese Flächen werden deshalb nicht in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

Voraussichtliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, wobei Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden (Abs. 2 Nr. 7. und 8. und Abs.3).
- Bisher festgesetzte GFZ soll so festgesetzt werden, dass keine Nachberechnungen erfolgen.
- Die Baugrenzen werden erweitert, so dass mehr Spielraum für eine Bebauung auf dem Grundstück entsteht.
- Gleichzeitig wird jedoch die GRZ nicht erhöht, so dass der bisher erforderliche Grünflächenanteil erhalten bleibt und keine Ausgleichsflächen erforderlich werden.
- Die Eingrünung entlang des Baugebiets bleibt ebenfalls erhalten, wenn auch in geringerem Maße. Sie wird auf umlaufend 5 m begrenzt. Innerhalb des Baugrundstücks hat jedoch der Eigentümer / Bauherr dafür Rechnung zu tragen, dass die Versiegelung auf das maximal zulässige Maß beschränkt bleibt.
- Es können Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 8 m errichtet werden. Das entspricht einer Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen. Dabei können Dachform, Dachneigung und Kniestock frei gewählt werden.
- Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bleiben bestehen.
- Eine Mindestgröße für Baugrundstücke wie bisher 1.500 m² wird nicht mehr vorgeschrieben.
- Garagen und Stellplätze sind weiterhin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Spielraum ist aufgrund der größeren Baugrenzen erweitert.
- Die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Festsetzungen bzgl. Einfriedungen werden nicht mehr getroffen.
- Die vorhandene öffentliche Erschließung bleibt bestehen.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im beiliegenden Plan dargestellt und umfasst folgende Grundstücke Flst. Nrn. der Gmkg. Weiden: ..., ..., ..., ..., ..., ..., ...

Sie liegen im Wesentlichen beiderseits der Conrad-Röntgen-Straße und beiderseits der Albert-Einstein-Straße.

Bebauungsplanverfahren:

Um die planungsrechtliche Grundlage für ein Mischgebiet zu schaffen, ist der Bebauungsplan im entsprechenden Umfang gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern und entsprechend § 6 BauNVO auszuweisen. Gleichzeitig ist auch der Flächennutzungsplan von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Nächste Verfahrensschritte:

- Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.
- Billigung des Planentwurfs durch den Stadtrat sowie Beschluss des Stadtrats gem. § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
- Wirksamwerden des Bebauungsplans durch Bekanntmachung.
- Gleichzeitig Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 11:

Stadtplanungsamt

Baulinienplan Nr. 60/61 26 107 für das Gebiet Scheiben-, Sebastian-, Gabelsberger- und Söllnerstraße

Aufhebung des Bebauungsplans

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. 31

Vorgang Stadtrat vom 11.05.2009, Beschluss - Nr. 66

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. hat am 11.05.2009 beschlossen, die Aufhebung des Baulinienplans Nr. 60/61 26 107 einzuleiten.

Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.05.09 – 25.06.2009 statt. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Untere Immissionsschutzbehörde:

Schreiben vom 18.05.2009

a) Luftreinhaltung

Für den verbindlichen Luftreinhalteplan der Stadt Weiden sind Angaben enthalten über Luftschadstoffe (Feinstaub etc.) und deren Auswirkungen. Außer den Jahren 2002 und 2003 hat es keine Überschreitungen an Feinstaub mehr gegeben, in den letzten Jahren waren die Feinstaubwerte sowohl vom Jahresmittelwert als auch der Überschreitungshäufigkeit unproblematisch.

b) Lärmschutz

Die wichtigsten Verkehrsstraßen (Einfallstraßen / innerörtlichen Straßen) im konkreten aufzulösenden Baulinienplan haben einen DTV (= Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge) von 6.000 – 15.000 Kfz/24h (Quelle: innerstädtische Zählungen des Straßenbauamtes und der Tiefbauabteilung 2000 und 2005, teilweise interpoliert). Dazu zählen :

- Am Langen Steg (6.000 Kfz/24 h),
- Sebastianstr. (8.000 Kfz/24 h)
- Bürgermeister – Prechtl - Str. (11.000 Kfz/24 h) und
- Friedrich – Ebert - Str./Schlörplatz (13.000 Kfz/24 h)

Der gesamte innerstädtische Bereich des Stadtgebietes fällt nicht unter den Anwendungsbe-
reich der Lärmsanierung in der kommunalen Straßenbaulast (Lärmaktionsplanung nach der
EG-Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG).

2. Untere Naturschutzbehörde:

Schreiben vom 05.06.2009

Zu 7.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

- Pflanze/Tier
Die Grünstrukturen am Hahnenbach bilden die Grenze des Auenbereichs der Waldnaab-
niederung. Hier finden sich lineare Gewässerbegleitgehölze und Landröhrichte, die z.T.
nach Art. 13d BayNatSchG geschützt sind (Biotopnr. WEN 1181-004). Im Geltungsbe-
reich des Baulinienplans liegen drei Naturdenkmäler (Nr. 1 Friedenseiche am
Schlörplatz, Nr. 2 Jubiläumseiche am Schlörplatz, Nr. 4 Eiche Sebastianstraße). Speziel-
le Untersuchungen für Flora und Fauna liegen nicht vor und sind nicht angezeigt.
Nachteile für diese Schutzgüter sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.
- Wasser
Der Hahnenbach ist die Ableitung des ehemaligen Mühlbachs der Orthegehmühle. Das
Gewässer ist reguliert und mit dem Flutkanal und seinen Einrichtungen, Bestandteil der
Waldnaabentwässerung. Südlich der Staatl. Wirtschaftsschule wird der Hahnenbach zu
einem kleinen Teich aufgestaut. Der Auenbereich nördlich des Sportsplatzes des Augus-
tinus-Gymnasiums ist als aktives Retentionsbecken ausgebaut und wichtiger Bestandteil
des Konzeptes zur Hochwasserfreilegung der Weidener Altstadt. Die Aufhebung des
Baulinienplans lässt keine Veränderungen des Wasserregimes oder eine Beeinträchti-
gung der Hochwasserschutzwirkung der Anlagen erwarten.
- Luft/Klima
Der Hahnenbach ist als Bestandteil des Auensystems der Waldnaab und der Schwein-
naab bedeutsam für die Kaltluftentstehung und Frischluftzirkulation im Stadtgebiet. In
dieser Funktion kommt diesen zentrumsnahen Grünflächen hohe Bedeutung und Erhal-
tungspriorität zu. Eine Einschränkung der Klimawirksamkeit ist durch die Aufhebung nicht
zu besorgen.

Beschlussvorschlag zu 1. und 2.

Der Punkt „7. Umweltbericht“ in der Begründung ist entsprechend dieser beiden Stellung-
nahmen zu ergänzen.

3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG

Schreiben vom 22.05.2009

Kabel Deutschland teilt in ihren Bestandsplänen die aktuelle Lage ihrer Telekommunikati-
onsanlagen mit, weist aber darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine erneute Bestandsaus-
kunft notwendig ist.

Das Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG diene zur
Kenntnisnahme.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Fachstellen haben Ihr Einverständnis zur Aufhe-
bung des Baulinienplans signalisiert.

Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 04.06.2009; Deutsche Telekom, Schreiben vom
09.05.2009; E.,ON Bayern, Schreiben vom 20.05.2009; Untere Verkehrsbehörde, Schreiben
vom 25.05.2009; Liegenschaftsabteilung, Schreiben vom 14.05.2009.

Ansonsten sind keine Stellungnahme eingegangen.

Die Originale der Schreiben sowie das Original des Baulinienplans Nr. 60/61 26 107 können während der Sitzung eingesehen werden.

Nächste Verfahrensschritte

- Billigung des Planentwurfs durch den Stadtrat sowie Beschluss des Stadtrats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Beschluss des Stadtrates gemäß § 6 Abs. 6 BauGB.
- Aufhebung des Baulinienplans durch Bekanntmachung.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 12:

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 61 26 304
Kliniken Nordoberpfalz AG, Standort Klinikum Weiden**

**Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 17.06.2009, Vorschlags - Nr. 46
Vorgang Stadtrat vom 06.07.2009, Beschluss - Nr. 90**

Sachstandsbericht:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2009 – 24.08.2009 statt.

Stellungnahmen privater Art wurden nicht vorgebracht.

Die internen Fachstellen und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.09 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme bis 07.08.2009 gebeten.

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

1. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG

Schreiben vom 14.07.2009

Kabel Deutschland teilt in ihren Bestandsplänen die aktuelle Lage ihrer Telekommunikationsanlagen mit, weist aber darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine erneute Bestandsaufnahme notwendig ist.

Das Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG diene zur Kenntnisnahme.

2. E.ON Bayern AG

Schreiben vom 13.07.2009

Die E.ON Bayern AG weist darauf hin, dass ihre Anlagen nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen und entsprechend berichtigt werden sollte. Hierzu wurde ein Lageplan mit den Leitungen vorgelegt.

Die Anlagen der E.ON Bayern AG werden entsprechend der Planbeilage berichtigt und ergänzt.

3. Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 17.07.2009

Der B-Plan enthält in der vorgelegten Form keine ausreichenden Aussagen zur Grünplanung. Die Aussagen im Textteil unter Ziffer 6. Auswirkungen: „Anpassung und Wiederherstellung der Außenanlagen an die neue bauliche Situation“ sind zu pauschal gehalten.

Der Bestand bzw. die Planung der Außenanlagen im Bereich des „Patientengartens“ soll sowohl grafisch als auch textlich flächenhaft dargestellt werden. Der Bestand an Bäumen und Gehölzen im „Patientengarten“ und an der Söllner- und der Bismarckstraße ist grafisch darzustellen und über Pflanzbindung zu sichern.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Über die Festsetzung der Baugrenzen und der maximalen Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass entsprechende Freibereiche, wie der Patientengarten, erhalten bleiben und nicht überbaut werden können. Der erhaltenswerte Baumbestand ist über die Baumschutzverordnung der Stadt Weiden i. d. OPf. rechtlich abgesichert. Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb nicht zwingend erforderlich.

Das Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde dient zur Kenntnisnahme.

4. Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 16.07.2009

Für das Sondergebiet Klinikum Weiden sollten Lärmwerte aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgesetzt werden:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte (nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) :

60 dB(A) tags (7 – 20 Uhr) und
40 dB(A) (20 – 7 Uhr) nachts

Begründung:

Die Schutzbedürftigkeit und Störanfälligkeit eines Klinikgebietes ist höher als in einem Mischgebiet – insofern ist die Schutzbedürftigkeit und der zulässige Störungsgrad zu bestimmen und festzuschreiben. Durch die innerstädtische Lage des Umfeldes („urbane Charakter“), Besucherverkehr zum Klinikum als auch der haustechnischen Anlagen des Klinikums sind am Tage (7 – 20 Uhr) aber faktisch die Werte eines Mischgebietes gegeben („Prägung“) und zu erwarten, nachts jedoch sind niedrige Lärmwerte zu erwarten und zu fordern. Dieser Wert dient auch zum Schutz der Patienten und ist vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Randbereich des B-Planes ist folgendermaßen bestimmt: Die Gabelsberger Str. ist für Schwerverkehr gesperrt, die Ledererstraße mit dem Augustinus-Gymnasium und Busverkehr wird erst zur Tagzeit (ab 7 Uhr !) genutzt, die Bismarckstr. ist eine Einbahnstr. für Anlieger und Klinikumsbesucher.

Hinsichtlich der Ausdehnung der nächtlichen Ruhezeit auf 11 Stunden (üblicherweise 8 oder 9 Stunden bei Wohn- und Mischgebieten !) wurde die 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) und Baumaschinenlärmverordnung herangezogen und berücksichtigt. Beide berücksichtigen derartige Klinik-Sondergebiete und sehen Betriebszeiten von 7 – 20 Uhr vor. Die Nachtruhe zum Wohle der Patienten dauert dann von 20 – 7 Uhr.

Die Festsetzung der o.a. Lärmwerte und Ruhezeiten berücksichtigen die Schutzbedürftigkeit und Störanfälligkeit des Klinik-Sondergebietes.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Es ist üblich, in den Bebauungsplänen je nach Gebietseinstufung die entsprechenden Lärmwerte festzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde deshalb mit dieser Festsetzung bereits öffentlich ausgelegt.

Die von der Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen Lärmwerte werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von Seiten folgender Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken gegen diese Planung:

Untere Verkehrsbehörde, Schreiben vom 16.07.2009; Stadtwerke Weiden, Schreiben vom 16.07.09; Abteilung Bauen und Wohnen, Schreiben vom 16.07.2009; PLEdoc GmbH, Schreiben vom 16.07.2009; Deutsche Telekom, Schreiben vom 17.07.2009; Amt für öffentliche Ordnung, Schreiben vom 16.07.2009; Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 27.07.2009; Bauhof / Gärtnerei, Schreiben vom 06.08.2009; Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Schreiben vom 04.08.2009; Stadt Neustadt a. d. Waldnaab, Schreiben vom 06.08.2009; Stadtkämmerei, Schreiben vom 25.08.2009.

Ergebnis der Abwägung:

Zusammenfassend wird nach der Abwägung festgestellt, dass mit dem Inhalt und dem Ziel der Bebauungsplanänderung weiterhin Einverständnis besteht.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung sind entsprechend den o. g. Beschlussvorschlägen zu ergänzen.

Auswirkungen privater oder öffentlicher Art sind durch die Ergänzung bzw. Änderung der Begründung sowie des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich hier nur um Klarstellungen handelt.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Ergänzungen nicht berührt und eine erneute öffentliche Auslegung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung kann somit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Weiterer Verfahrensverlauf

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.
- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 13:

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 61 26 279 Schustermooslohe
Lärmschutzeinrichtungen entlang der BAB A 93**

Aufhebung des Beschlusses Nr. 111 vom 23.10.2006 betreffend die „nördliche Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 93“.

3. Änderung der „nördlichen und südlichen Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 93“.

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

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

Vorgang:

**Bauausschuss-Beschluss Nr. 128 vom 19.10.2006
Stadtrats-Beschluss Nr. 111 vom 23.10.2006**

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation:

Lärmschutzeinrichtung nördlich der Straße „Schustermooslohe“

Durch die Tiefbauabteilung wurde 2006 mitgeteilt, dass eine Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite der Straße „Schustermooslohe“ wegen aufwändiger Gründungsarbeiten zu sehr hohen Kosten führen würde, welche durch die Errichtung eines Walles mit Wand vermieden werden könnten.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes bestanden keine Bedenken bezüglich der Art der Lärmschutzeinrichtung, nachdem laut Aussage der Tiefbauabteilung keine Mehrkosten entstehen und durch die „neue“ Schallschutzmaßnahme die erforderliche Lärminderung erzielt wird, die im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Nach Mitteilung der Stadtkämmerei, Abteilung Beitragswesen, ist für die Änderung der Lärmschutzmaßnahme eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da nur so eine rechtssichere Abrechnung der Kosten für die Lärmschutzeinrichtung möglich ist.

Am 23.10.2006 hat sich deshalb der Stadtrat der Stadt Weiden auf Vorschlag der Verwaltung für eine Bebauungsplanänderung bzgl. der „nördlichen“ Lärmschutzeinrichtung ausgesprochen und einen entsprechenden Beschluss gefasst. Dieser Beschluss soll aufgehoben werden.

Lärmschutzeinrichtung südlich der Straße „Schustermooslohe“

Am 23.05.2008 hat die Tiefbauabteilung mitgeteilt, dass auch auf der Südseite der Straße „Schustermooslohe“ an Stelle der Lärmschutzwand aus Kostengründen ein Lärmschutzwall, kombiniert mit einer Wand, errichtet werden sollte.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes bestanden dazu ebenfalls keine Bedenken, sofern keine Mehrkosten entstehen und die nach Bebauungsplan erforderliche Lärminderung erzielt wird.

Für die Errichtung des Walles auf der „Südseite“ war Grunderwerb nötig. Vor Einleitung des Änderungsverfahrens sollte die Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer abgefragt werden, um eine erfolgreiche Durchführung der Bebauungsplanänderung und die Akzeptanz bei den Anwohnern sicher zu stellen. Der erforderliche Grunderwerb wurde in der Zwischenzeit durchgeführt.

Es liegen die Ausbaupläne des Ing. Büros König sowie die dazugehörige schalltechnische Untersuchung, die nachweist, dass die nach Bebauungsplan erforderlichen Lärmwerte durch die neu geplante Lärmschutzeinrichtung, Wall und Wand, eingehalten werden, vor.

Mit Schreiben vom 05.12.2008 hat die Tiefbauabteilung eine Vergleichskostenschätzung für die ursprünglich geplante Lärmschutzwand und den nun geplanten Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand vorgelegt. Laut diesen Ausführungen ergibt sich eine Kostenersparnis von ca. 343.000 €.

Das Änderungsverfahren kann somit auch für den „südlichen Teil“ der Lärmschutzeinrichtung eingeleitet werden.

Derzeitige Rechtsgrundlage:

Für den von der Änderung betroffenen Bereich besteht der seit dem 29.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 26 279 „Schustermooslohe“.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 61 26 279 ist unter „Immissionsschutz“ festgesetzt, dass entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, entlang der BAB A 93, eine aktive Lärmschutzeinrichtung zu errichten ist, deren Lage und höhenmäßige Ausprägung den Eintragungen in der Anlage 1 der Untersuchung RI783.1/98 – AB (Lärmschutzwall) bzw. RI783.2/98 – AB (Lärmschutzwand) der Firma UTP entspricht.

Künftige Planung:

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der gesamten Lärmschutzeinrichtung, nördlich und südlich der Straße „Schustermooslohe“, für das Baugebiet „Schustermooslohe“ zu ändern, so dass an Stelle der derzeit festgesetzten Lärmschutzwand zukünftig ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand errichtet werden kann.

Die Restflächen, die für den Wall nicht benötigt werden, sind als öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen festzusetzen. Zum Unterhalt des Walls wird entlang diesem ein Fahrweg angelegt.

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücksnummern der Gmkg. Weiden:

... z. T., ..., ... z. T., 2... z. T., ..., ..., ... z. T., ... z. T., ... z. T. und ... z. T.

Verfahrenswahl:

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes kann das Änderungsverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die ursprüngliche Konzeption, die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 93, erhalten bleibt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann in diesem Falle abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind beim Vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung und der Umweltbericht nicht erforderlich.

Da im Umfeld der Lärmschutzmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 61 26 279 und auch in der Bebauungsplanänderung zukünftig Grünflächen, u. a. die Begrünung der Lärmschutzwalles, festgesetzt sind bzw. diese nicht verkleinert werden, wird kein Eingriff im Sinne des Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes, wonach „Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“, verursacht, der auszugleichen wäre.

Weitere Verfahrensverlauf:

- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 14:

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 des Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB
Ablehnung des Antrags**

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 23.07.2009

Sachstandsbericht:

Der Antrag vom 08.06.2009 auf Änderung des Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden war Gegenstand der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23.07.2009. Eine abschließende Entscheidung wurde nicht getroffen, da sich die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses vorerst für eine interne Beratung der Thematik „Spielhallen in Weiden“ in ihren jeweiligen Fraktionen ausgesprochen haben. Es wurde deshalb beschlossen, über den Antrag erst in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.09.2009 zu entscheiden.

Vorgeschichte:

..., der Besitzer des Musikcafés „Hemingway“ und der dazugehörigen Disco „W 2“, auf dem Flurstück ..., Regensburger Straße ... 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 Herr ... 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 als „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (3) BauGB einzuschätzen, 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.

Hinweise zu den geführten Gesprächen:

In den geführten Gesprächen hat Herr ... 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 Diskothek Supersonic. 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 sowieso in Änderung begriffen war. Zwischenzeitlich hat sich jedoch herausgestellt, dass mehrere Faktoren den Fortgang des 1. Änderungsverfahrens des BP 290 verzögern werden (Altlasten, FNP-Änderung nötig...), so dass es von Vorteil war, den vermutlich unproblematischen westlichen Teil in einem gesonderten Verfahren weiterzubetreiben. 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.

Herr ... hat außerdem angesprochen, dass er damit leben könnte, wenn sein Antrag abgelehnt und wenn das Entertainmentcenter an der Unteren Bauscherstraße ebenfalls abgelehnt werden würde.

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:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 15:

Hoch- und Tiefbauamt – Tiefbauabteilung –

Anfrage von Stadtrat ...

Kommunikationsanschlüsse im Baugebiet „Schustermooslohe“

Sachstandsbericht:

Nach Mitteilung der Stadtplanung wurden die Träger öffentlicher Belange, darunter auch die Deutsche Telekom, beim Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet Schustermooslohe beteiligt. Die Deutsche Telekom teilte mit, dass eine Verlegung bzw. Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen angedacht ist und baten um Abstimmung der Maßnahme.

Die Straßenbauarbeiten im Baugebiet Schustermooslohe wurden im Juli 2004 begonnen. Im Frühjahr 2004 wurden alle Ver- und Entsorgungsunternehmen, welche im Stadtgebiet Weiden i. d. OPf. Leitungen vorhalten, schriftlich vom bevorstehenden Baubeginn informiert, mit der Bitte ihre in diesem Gebiet geplanten Projekte mit der Baumaßnahme abzustimmen. Bis auf Kabel Deutschland haben alle ihre Projektdaten an die Tiefbauabteilung übermittelt, abgestimmt und entsprechend ausgeführt. Die Deutsche Telekom war nur bereit, im Zuge der Maßnahme ein konventionelles Kupferkabel zu verlegen.

Kabel Deutschland teilte der Stadt am 29.07.2004 per Telefax mit, dass es ihnen aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht möglich sei, das Baugebiet Schustermooslohe mit Breitbandkabel zu versorgen.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 16:

Bauverwaltungsamt

Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte wissen, wie lange das Gerüst bei der Post in der Bahnhofstraße noch stehen bleibt.

Sachstandsbericht:

Laut Auskunft der Fa. ... – Herrn ... – ist das Gerüst wegen Dachsanierungsmaßnahmen unbedingt erforderlich, ansonsten besteht die Gefahr, dass wegen des schlechten baulichen Zustands des Daches Ziegel etc. herabfallen könnten.

Eine Dachsanierung wurde seitens der Fa. ... dem Besitzer gegenüber schon längere Zeit angeraten, aber eine Auftragsvergabe seitens des Besitzers, Lorac Investment Management, ..., Luxemburg, steht leider noch aus.

Die Genehmigung läuft zum 31.08.2009 aus. Bei Erstellung des Sachstandsberichtes war ein Verlängerungsantrag angekündigt.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input 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 17:

Stadtplanungsamt

Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte wissen, ob die südliche Verbindung Hutergasse und Untere Bachgasse im Zuge der Baumaßnahme Hutergasse mit ausgebaut wird und ob Mittel im Haushalt dafür bereitstehen oder beantragt werden können.

Sachstandsbericht:

Das Teilstück (Hinterm Wall) zwischen der Hutergasse und der Unteren Bachgasse ist Bestandteil der Maßnahme Hinterm Wall und wird nicht im Zusammenhang mit dem Ausbau der Hutergasse realisiert.

Durch die Liegenschaftsabteilung wurde versucht, die Grunderwerbsverhandlungen für den Bereich „Hinterm Wall“ wieder aufzunehmen. Leider befinden sich derzeit einige Verhandlungspartner in Urlaub. Daher ist vorgesehen, Mitte September, mit den betroffenen Grundstückseigentümern, wie von diesen gewünscht, eine Besichtigung vor Ort durchzuführen. Falls es zu einer Einigung mit den Verhandlungspartner kommt, könnten die Beurkundungen im Oktober d. J. vorgenommen werden.

Nachdem dann die endgültige Ausbauplanung im Ausschuss beschlossen wurde, kann anschließend ein Antrag auf Städtebaufördermittel gestellt werden.

Erst nach Bewilligung der Fördermittel kann dann mit dem Ausbau der Maßnahme Hinterm Wall begonnen werden, da sonst Fördermittel zurückgezahlt werden müssten.

Die im diesjährigen Haushalt bereits vorhandenen Mittel für das Teilstück (Hinterm Wall) zwischen der Hutergasse und der Unteren Bachgasse müssen daher in das kommende Haushaltsjahr 2010 übernommen werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 18:

Stadtplanungsamt

Antrag der CSU- Stadtratsfraktion vom 21.07.2009

„Die Absturzsicherung wird in 2010 in Stand gesetzt. Mittel dafür sind in den Haushalt einzustellen. Weiter soll beim Stadtbad ein Wohnmobilstellplatz installiert werden, Kosten dafür sind zu ermitteln und ebenfalls in den Haushalt 2010 einzustellen.“

Sachstandsbericht:

Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt, die Absturzsicherung des Stadtbadwehres 2010 in Stand zu setzen. Mittel sind im Haushalt einzustellen. Weiter soll beim Stadtbad ein Wohnmobilstellplatz installiert werden. Kosten dafür sind zu ermitteln und ebenfalls in den Haushalt 2010 einzustellen.

Mit Beschluß des HVA-UA vom 12.3.09 wurde als Standort für die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes der Bereich am Ludwig-Wolker-Weg (Vorschlag B) festgelegt. Hierzu sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen umgehend geschaffen (Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan) werden.

Grundverhandlungen sind einzuleiten.

Vor Einleitung eines Planverfahrens wurde die Liegenschaftsabteilung gebeten entsprechende Grundstücksverhandlungen am Wolkerweg durchzuführen.

Mit Schreiben vom 28.8.09 wird von der Liegenschaftsabteilung folgendes mitgeteilt:

Die Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern gestalteten sich äußerst schwierig. Die Grundstückseigentümer sind nach wie vor nicht bereit ihre Grundstücke an die Stadt Weiden i. d. OPf. zu veräußern. Die Preisvorstellungen einiger Eigentümer liegen bei Bau-landpreisen, welche für dieses Gebiet nicht vertretbar sind.

Die Grundstückseigentümerin des Flst.Nr. ... Gmkg. Weiden zu 2.864 m², ließ durch ihren Vertreter mitteilen, dass sie das Grundstück, egal für welchen Preis, nicht veräußern will. Sie wäre jedoch bereit, das Grundstück an die Stadt Weiden längerfristig für die Nutzung als Wohnmobilstellplatz zu verpachten.

Eine mehrjährige Anpachtung des Grundstückes Flst.Nr. ... Gmkg. Weiden zu 2.864 m², ist nach Ansicht des Stadtplanungsamtes denkbar und sollte weiterverfolgt werden.

Wie im o.a. Beschluß des HVA+UA festgelegt, wird nun das Stadtplanungsamt die planungsrechtlichen Schritte für das Grundstück Flst. Nr. ... am Kirchsteig einleiten.

Bei erneuter Änderung des Standortes ist zuerst ein Änderungsbeschluss bzw. ein Aufhebungsbeschluss in der nächsten HVA-UA-Sitzung herbeizuführen.

Von Seiten der Tiefbauabteilung wird erneut zum Stadtbadwehr mit Brücke über die Waldnaab folgendes mitgeteilt:

Die Thematik Stadtbadwehrbrücke wurde bereits mehrfach im BPAS erörtert, letztmalig am 23.07.2009. Das Ing.-Büro Dr. Schroeter & Dr. Kneidl hat als Ergebnis einer Standsicherheits- und Tragfähigkeitsuntersuchung ausgeführt, dass derzeit von einer Tragfähigkeit des Bauwerkes Brückenklasse 9 to (DIN 1072) ausgegangen werden kann. Vor einer Freigabe der Brücke für die Brückenklasse 9 to sind jedoch die mangelhaften Absturzsicherungen zu erneuern. Bei einem Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden wurde das Bauwerk inklusiv Wehranlage nochmals oberflächlich begutachtet. Das Wehr ist wieder instandgesetzt und derzeit funktionsfähig. Für eine langfristige Nutzung des Gesamtbauwerks ist jedoch in den nächsten Jahren weiterhin eine Generalsanierung oder ein Neubau anzudenken. Aufgrund der oben genannten Voruntersuchung und der fachlichen Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes wird auch aufgrund des altersbedingten Zustandes des Bauwerkes (Baujahr 1939) eine Erneuerung des Bauwerkes als gesamtwirtschaftlich erachtet. Die Kosten werden auf ca. 400 - 450 Tausend Euro geschätzt.

Da aufgrund der Untersuchungsergebnisse derzeit eine Tragfähigkeit Brückenklasse 9 to besteht, kann mit einem Mitteleinsatz von etwa 25.000,- € eine Sanierung der Absturzsicherungen erfolgen, die eine kurz- bis mittelfristige Nutzung des Bauwerkes gewährleisten kann. Diese Mittel werden für das Jahr 2010 beantragt.

Gleichzeitig werden in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Fördermöglichkeiten bezüglich einer mittel- bis langfristig notwendigen Erneuerung des Bauwerkes eruiert.

Vorbehaltlich der Herstellung der Absturzsicherung ist bei der weiteren Nutzung des Bauwerkes weiterhin die Einschränkung Brückenklasse 9 to zu berücksichtigen.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 19:

**Umweltamt
Stadtplanungsamt**

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.08.2009

„.... die Stadtverwaltung prüft, in welchem Baugebiet unserer Stadt die Möglichkeit gesehen wird, ein Pilotprojekt mit Fernwärmenutzung zu starten“

Sachstandsbericht:

Stellungnahme des Umweltamtes

Unser Leitfaden zum Ausbau erneuerbarer Energien befasst sich auch mit dem Ausbau der Fernwärme. Bei der Vorstellung des Konzeptes in der Stadtratssitzung vom 23.3.09 Beschlussnummer 26 wurde die Errichtung von Nahwärmenetzen als langfristige Aufgabe beschlossen.

Das Gutachten der HAW Amberg-Weiden unterscheidet zwei große Ausbauvarianten. Erste geht von einem großflächigen Netz aus, das weite Teile des wirtschaftlich anschließbaren Stadtgebietes erfasst und geeignet ist, wenn wenige große Wärmelieferanten Wärme auf höherem Niveau bereitstellen können. Die zweite Variante geht von kleinen, voneinander unabhängigen Netzen aus. Bei beiden Varianten ist zu klären, ob es Abnehmer gibt und wer für die Investitionen aufkommt. Für ein Wärmenetz bieten sich vor allem künftige Neubaugebiete an. Einfluss darauf hat die Stadt nur über die Stadtwerke. Sie müssen entscheiden, ob dies ein Geschäftsfeld für sie wäre. Denkbar wären für kleine Nahwärmeverbunde Contractingangebote. Ob ggf. planungsrechtlich Einfluss (Anschlusszwang oder andere Möglichkeiten) bei Neubaugebieten genommen werden kann muss die Stadtplanung entscheiden.

In einem bebauten Gebiet ein Wärmenetz zu installieren, wird nur dort funktionieren, wo in mehreren zusammenliegenden Wohneinheiten die Heizungen modernisiert werden müssen. Nach Auskunft des Geschäftsführers der Stadtbau GmbH wird mittelfristig der Karl-Heilmann-Block mit 178 Wohneinheiten saniert werden müssen. Hier sollte rechtzeitig untersucht werden, ob ein Nahwärmenetz wirtschaftlich wäre und ob es mit regenerativer Energie betrieben werden kann. Ein Wärmenetz mit regenerativer Energie ist nach Auskunft der Stadtwerke auch zwischen Fachhochschule und dem zu bauenden Studentenwohnheim zu prüfen.

Bisher ungenutzter Abwärme der großen Verbraucher von Erdgas in Weiden i. d. OPf. in ein Wärmenetz einzuspeisen, wie es das Gutachten (Seite 54) vorschlägt, halten wir für sehr schwierig. Wir wissen nicht, ob eine Wärmeabgabe technisch sinnvoll ist (z. B. weil die Rauchgastemperatur zu niedrig wird), oder ob sich Investitionen lohnen. Die als Beispiel im Gutachten aufgeführte Kläranlage kann nach Auskunft der Stadtwerke im Winter keine überschüssige Wärme abgeben.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Versorgung von Baugebieten mit Fernwärme ist dem Gedanken nach durchaus sinnvoll. In Weiden existiert aber bisher noch kein Leitungsnetz für Fern- oder Nahwärme und die großen Wärmeerzeuger liegen in der Regel fern der Wohngebiete. Somit fehlt es, jedenfalls für eine Fernwärmeversorgung, an den notwendigen Voraussetzungen. Eine Nahwärmeversorgung, beispielweise mit kleinen Blockheizkraftwerken, die in Kraft-Wärme-Kopplung sowohl Wärme als auch Strom für einen kleinen Bereich bereitstellen oder einspeisen können wäre aber eine denkbare Alternative, die in vielen Baugebieten, jedenfalls technisch, durchaus realisierbar wäre. Ob dabei eine Wirtschaftlichkeit auch darstellbar ist muss, im Einzelfall geprüft werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann folgendes zu der Thematik gesagt werden:

Grundsätzlich ist es so, dass der Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB, der die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes abschließend aufführt, keine Möglichkeiten bietet um eine Fernwärmenutzung explizit vorzuschreiben.

Das Baugesetzbuch bietet eher Möglichkeiten um eine solche Art der Versorgung zu unterstützen. Hier sind vor allem § 9 (1) Nr. 23 a und 24 BauGB zu nennen, die es erlauben, zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, die Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (als Brennstoffe) zu untersagen. Ein Verbot der Verwendung von z. B Öl- oder Kohleheizungen käme also unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht um einen Nah- oder Fernwärmeanschluss zu forcieren.

Weiterhin sieht das Baugesetzbuch vor, dass sowohl Flächen für Versorgungsanlagen (z. B für ein kleines Blockheizkraftwerk) als auch öffentliche Leitungsrechte ausgewiesen werden können. Somit kann die technisch erforderliche Infrastruktur über das Baurecht gesichert werden.

Ein Anschluss- und Benutzungszwang für ein Nah- oder Fernwärmenetz lässt sich nicht aus dem Baugesetzbuch argumentieren, wohl aber aus der Bayerischen Gemeindeordnung .Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 BayGO enthält die entsprechende Ermächtigungsgrundlage. Somit besteht für die Stadt Weiden unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einen Anschluss- und Benutzungszwang für Nah- oder Fernwärmenetze in Form einer kommunalen Satzung zu manifestieren. Die Voraussetzungen dafür sind, dass entweder besondere städtebauliche Gründe vorliegen, oder die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geschützt werden müssen. Beide Voraussetzungen dürften nur in Ausnahmefällen argumentierbar sein und ein, so dass sich die Anwendung dieses Instruments schwierig gestaltet.

Anders ist der Fall gelagert, wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden soll. Hier liegt es durchaus im Rahmen des Möglichen, mit einem Investor eine Versorgung mit Fernwärme rechtsverbindlich zu vereinbaren, da diese spezielle Form eines Bebauungsplanes nicht an die Regelungsinhalte des § 9 (1) BauGB gebunden ist.

Im Rahmen von Verträgen (sowohl privatrechtlichen als auch Städtebaulichen Verträgen nach § 11) können ebenfalls Maßnahmen zur Fernwärmeversorgung vereinbart werden. Dies setzt aber eine Einigung beider Parteien voraus.

Fazit:

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes kommt derzeit noch kein Baugebiet für eine Fernwärmenutzung in Betracht. Nahwärmenetze sind sicher vielerorts technisch möglich. Die Aufnahme von den oben genannten Festsetzungen in einen Bebauungsplan macht aber nur Sinn bei Baugebieten, die bereits an ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen sind oder bei denen ein Anschluss kurz bevor steht.

Ein Pilotprojekt zur Nahwärmeversorgung könnte zusammen mit einem Investor oder mit

einer Gruppe von Eigentümern auf freiwilliger Basis etabliert werden. Hierfür ist die Bereitschaft erforderlich, mit der Stadt einen entsprechenden Vertrag zu schließen, oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen zu lassen.

Bau- und Planungsausschuss:

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