

# Einladung

für die am **Mittwoch, 09.09.2020 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.**

## Tagesordnung

### 1. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.07.2020.

### 2. Bauverwaltungsamt

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 08.07.2020 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden

### 3. Stadtplanungsamt

Rahmenplan Wittgarten

- Sachstandsbericht von Dragomir Stadtplanung GmbH
- Konzept zur Bürgerbeteiligung

### 4. Tiefbauamt

Erweiterung des Kinderspielplatzes in der Max-Reger-Anlage  
Vorstellung Planungen

### 5. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnquartier Turnerbund“

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss über die Festlegung des Realisierungsteils des Wohnungsbaus mit sozialer Bindung für die Stadt Weiden.

*Vorgang:*

*Stadtratsbeschlüsse Nr. 12 vom 09.03.2020, Nr. 67 vom 22.07.2019 und Nr. 80 vom 09.10.2017*

*Teil der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses Nr. 47 vom 01.04.2019*

*Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses vom 17.07.2019, 05.06.2019, 13.02.2019 (NÖ), 05.12.2018 und 07.06.2018 u.a.*

### 6. Stadtplanungsamt

1. Verfahren zu Nr. 61 26 270 Ä2 „Änderung einschl. Erweiterung Weiden West III“ mit gleichzeitiger 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (vgl. Anlage 1)
  - Beschluss zur Einstellung des Änderungsverfahrens

2. Bebauungsplan Nr. 61 26 334 „Weiden West III Ergänzung“ mit integriertem Grünordnungsplan (vgl. Anlage 2)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

*Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 14.09.2017, Beschluss-Nr. 140*

## **7. Tiefbauamt**

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;  
Einleitung des Widmungsverfahrens für die Ortsstraße „Am Wörnzgraben“

## **8. Stadtplanungsamt**

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.07.2020;  
Wiedererrichtung eines Spielplatzes in Rothenstadt

## **9. Stadtplanungsamt**

Anfrage von StR Sperrer aus dem BPAS vom 08.07.2020;  
Es soll ein Sachstandsbericht zur Staubfreimachung am Unteren Markt, zur Freilegung des Stadtbachs, zur Sanierung der Bäume und zur Installation von Fahrradständern vorgelegt werden.

*Vorgang im Bau- und Planungsausschuss vom 11.09.2019, Beschluss-Nr. 7 NÖ*  
*Vorgang im Bau- und Planungsausschuss vom 13.02.2019, Beschluss-Nr. 24*

## **10. Bauverwaltungsamt**

Anfrage Stadtrat Rank aus dem BPAS vom 08.07.2020;  
Welchen Maßnahmenplan hat die Verwaltung bezüglich des allgemein bekannten Rückstaus bei Baugenehmigungen aufgestellt?

## **11. Stadtplanungsamt**

Anfrage StR Hr. Rank aus dem BPAS vom 08.07.2020;  
Anzahl und Kosten der beauftragten Verkehrskonzepte aus den Jahren 2010 bis 2020

## **12. Tiefbauamt**

Anfrage StRin Helgath aus dem BPAS vom 08.07.2020;  
Wann wird der entfernte Betonstein des Stadtbades, welcher als Einstieg diente, erneuert?

**Die nichtöffentliche Sitzung findet im Anschluss  
an die öffentliche Sitzung statt.**

## **Vorlagebericht**

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

### ***Tagesordnungspunkt 01:***

#### **Bauverwaltungsamt**

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.07.2020.

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

Genehmigung der Niederschrift.

#### ***Beschlussvorschlag:***

Mit der Niederschrift der öffentlichen BPAS-Sitzung vom 08.07.2020 besteht Einverständnis.

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

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

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

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

#### **Bauverwaltungsamt**

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 08.07.2020 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden

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

Siehe beiliegende Auflistung.

#### ***Beschlussvorschlag:***

Die Auflistung der Verwaltung diene zur Kenntnisnahme.

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

(x) beratend                      ( ) beschließend

(x) öffentlich                      ( ) nichtöffentlich

#### ***Anlagen:***

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 08.07.2020 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden

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

### ***Tagesordnungspunkt 03:***

#### **Stadtplanungsamt**

Rahmenplan Wittgarten

- Sachstandsbericht von Dragomir Stadtplanung GmbH
- Konzept zur Bürgerbeteiligung

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

In Folge des städtebaulichen Wettbewerbs zum Wittgarten, Wittgartendurchstichs und Josef-Witt-Platz wurde das Siegerbüro Dragomir Stadtplanung GmbH aus München mit der Erstellung eines Rahmenplans für diesen Bereich beauftragt. Am 12.02.19 beschloss der Bau- und Planungsausschuss die Erweiterung des Rahmenplanumfangs um den sogenannten „Schweigerblock“. Die Planung zu den verschiedenen Fokusbereichen ist in der Zwischenzeit fortgeschritten und wurde mit zahlreichen Grundstückseigentümern abgestimmt. In der heutigen Sitzung berichtet das Büro Dragomir vom aktuellen Stand des Rahmenplans sowie dem weiteren Vorgehen.

Gemäß dem beauftragten Angebot vom 25.10.18 war zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowohl eine Planungswerkstatt als auch eine abschließende Ausstellung vorgesehen. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie wird nun ein digitales Beteiligungsformat bevorzugt. Dazu werden die erarbeiteten Inhalte und Pläne auf der Homepage der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht. Des Weiteren wird der aktuelle Planstand über großformatige Plakate auf Stellwänden im öffentlich zugänglichen Ausstellungsraum der Stadt zur Einsicht und Bewertung zur Verfügung gestellt. Dadurch sollen auch Bevölkerungsgruppen mit einer geringen Affinität zu digitalen Diensten die Möglichkeit bekommen, den bisherigen Sachstand zu erfahren und sich dazu zu äußern. Anmerkungen und Hinweise können per E-Mail oder schriftlich auf bereitgestellten Postkarten zur Ausstellung Vor-Ort entgegengenommen werden. Die betroffenen Bürger der Stadt Weiden werden frühzeitig über diese Beteiligungsmöglichkeit, zum Beispiel durch eine Ankündigung auf der Homepage und eine Pressemitteilung informiert.

#### ***Beschlussvorschlag:***

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Der Planungsstand zum Rahmenplan Wittgarten wird sowohl durch ein digitales als auch ein analoges Beteiligungsformat der Öffentlichkeit zur Information und Diskussion zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung berichtet zeitnah über die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.

***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

***Anlage:***

Präsentation zum Stand des Rahmenplans Wittgarten der Dragomir Stadtplanung GmbH

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

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

#### **Tiefbauamt**

Erweiterung des Kinderspielplatzes in der Max-Reger-Anlage  
Vorstellung Planungen

### ***Sachstandsbericht:***

Das mit der Planung zur Erweiterung bzw. Umgestaltung des Spielplatzes in der Max-Reger-Anlage beauftragte Architekturbüro Neidl&Neidl (Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbH) hat nunmehr zwei Gestaltungsvarianten erstellt.

Die umfangreichere Variante 1 schließt mit einer Kostenschätzung von 297.250,- € ab, die kleinere zweite Variante mit 123.795,20 €. Die Verwaltung empfiehlt die Weiterverfolgung der Variante 1. Das Architekturbüro wird die beiden Varianten in der Sitzung vorstellen.

### ***Beschlussvorschlag:***

Je nach Entscheidung wird die entsprechende Variante weiterentwickelt.  
Die Haushaltsmittel zur Umsetzung der Maßnahme sind für das Jahr 2021 zu beantragen.

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

beratend                       beschließend  
 öffentlich                       nichtöffentlich

### ***Anlagen:***

2 Planunterlagen

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

### **Tagesordnungspunkt 05:**

#### **Stadtplanungsamt**

Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnquartier Turnerbund“

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss über die Festlegung des Realisierungsteils des Wohnungsbaus mit sozialer Bindung für die Stadt Weiden.

#### *Vorgang:*

*Stadtratsbeschlüsse Nr. 12 vom 09.03.2020, Nr. 67 vom 22.07.2019 und Nr. 80 vom 09.10.2017*

*Teil der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses Nr. 47 vom 01.04.2019*

*Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses vom 17.07.2019, 05.06.2019, 13.02.2019 (NÖ), 05.12.2018 und 07.06.2018 u.a.*

### **Sachstandsbericht:**

#### Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses erfolgte die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs. Der Siegerentwurf sah eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte neue Wohngebiet vor, damit das „Quartier im Innern quasi autofrei ist“.

Die erstplatzierten Büros haben Ihren städtebaulich anspruchsvollen Siegerentwurf so weiterentwickelt, dass dieser die Entstehung separater Grundstücke für Investoren und die Stadt ermöglicht, die jeweils an eine öffentliche Erschließungsfläche angrenzen.

Der nun vorliegende Städtebauliche Entwurf vom 14.08.2020 sieht eine flexible Entwicklung des Wohngebiets in vier Bauabschnitten, mit jeweils eigenständigen Tiefgaragen vor. Die Differenzierung von Flächen, die den Bauabschnitten (Investor / Stadt) zugeordnet werden und Flächen für die öffentliche technische Erschließung ermöglicht der breite öffentliche Bereich zwischen den Bauabschnittsfeldern. Zugleich soll dieser öffentliche Bereich ausreichend Platz für die Erreichbarkeit der Bauabschnitte während der Bauzeit bieten. Auch die Versickerung des Oberflächenwassers und die Pflanzung von größeren Bäumen im Gebiet soll dadurch vereinfacht werden.

Die Geometrie und Organisation der Tiefgaragen wurden optimiert. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze liegen nun auf den Grundstücken der jeweiligen Bauabschnitte (der jeweiligen Eigentümer). Jede der Garagen verfügt über eine passende Anzahl an Behindertenparkplätzen.

Die Freiflächengestaltung fasst die öffentlichen und privaten Flächen in einer durchgängigen Gestaltung zum neuen autofreien Wohnquartier „Turnerbund“ zusammen.



## Bebauungsplan:

### Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Turnerbund-Areal und angrenzende Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 319 umfasst die Flst. Nrn. 2788, 3122, 3127/0, 3127/1, 3127/2, 3127/3, 3128/0, 3128/2, 3129, 3130/2, 3135, 3136, 3138/0, 3138/2 3139 sowie die Teilflächen Flst. Nrn. 2779, 2786, 2787, 2789, 2990/0 (Hammerweg), 3130, 3116/1, 3331, 3332, 3355 und 3356 der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und beinhaltet eine Fläche von 5,35 ha.

### Planungsanlass

Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat die sogenannten Turnerbundflächen am Hammerweg erworben und beabsichtigt hier eine nachhaltige Wohnbaulandentwicklung mit einem sozialgebundenen Anteil. Die Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt auch den strategischen Bedarf der Stadt als Oberzentrum. Für diese Wohnbaulandentwicklung hat die Stadt einen städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerb ausgelobt.

### Planungsziel

Entstehen sollen Wohneinheiten, mit einem Fokus auf Geschosswohnungsbau ergänzt um verdichteten Einfamilienhausbau. Die Stadt Weiden i.d.OPf. möchte 30% dieser Wohneinheiten mit sozialer Bindung und Wohnraumförderung entwickeln. Der genaue Prozentwert ist von weiteren Planungen abhängig, aktuell sind 105 städtische Wohneinheiten möglich. Konkretisiert wird dieses Planungsziel durch die Weiterentwicklung des erstplatzierten Wettbewerbsentwurfs.

### Verfahrenswahl

Es wird geprüft, ob das Verfahren nach § 13 b BauGB weiterhin Anwendung finden kann, da dies Vorteile im Ablauf des Bauleitplanverfahrens ermöglichen würde. Gesetzlich zur Mobilisierung von Bauland).

### Nächste Verfahrensschritte

- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Erstellen eines Bebauungsplans, mit integriertem Grünordnungsplan, auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes vom 14.08.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 BauGB),
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB

### Mögliche Rechtsfolgen

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- § 33 BauGB Erteilung von Genehmigungen während der Planaufstellung

### Realisierungsteil des Wohnungsbaus mit sozialer Bindung für die Stadt Weiden:

In Folge der Fortführung des Entwurfs des Wettbewerbsergebnisses liegt nun ein städtebaulicher Entwurf vor (Stand 14.08.2020), in dem die Gebäude 4, 8 und 9 für die Realisierung des städtischen Wohnungsbaus vorgesehen sind. Die dort realisierbaren Wohnungen entsprechen, wie in der Auslobung des Wettbewerbs vorgesehen, ca. 30 % der in dem neuen Quartier vorgesehenen Wohneinheiten.

Entsprechend dem Entwurf des Wettbewerbsergebnisses und dessen Weiterentwicklung sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Kosten für die Realisierung der drei Gebäude mit zwei Tiefgaragen betragen ca. 22,5 Mio. €.

Würde diese Variante durchgeführt werden, sind für die Ermittlung der Fachplaner HLS, Elektro und Tragwerksplaner VgV-Verfahren, da die Schwellenwerte für deren Honorare in Höhe von 214.000 € überschritten werden, durchzuführen. Dieser Schritt würde ca. 6 Monate in Anspruch nehmen.

Der für die Stadt Weiden vorgesehene Wohnungsbau kann auch in zwei Bauphasen umgesetzt werden.

„Bauphase 1“: Gebäude 8 und 9, mit ca. 70 Wohnungen und ca. 78 Stellplätzen.  
Kosten ca. 14,9 Mio. €.

„Bauphase 2“: Gebäude 4, mit ca. 35 Wohnungen und ca. 38 Stellplätzen.  
Kosten ca. 7,5 Mio. €.

Bei Umsetzung von „Bauphase 1“ oder „Bauphase 2“ werden keine VgV-Verfahren erforderlich.

Es wird vorgeschlagen die „Bauphase 1“, mit den Gebäuden 8 und 9, der zugehörigen Tiefgarage und den zugehörigen Freianlagen weiterzuverfolgen.

Der Stadtrat der Stadt Weiden hat am 09.03.2020 beschlossen, den Auftrag für die Gebäudeplanung für den geförderten Wohnungsbau an das Büro Architektur: Zwingel / Dilg, München, bzw. den Auftrag für die Freianlagenplanung für den geförderten Wohnungsbau an das Büro Lex Kerfers, Landschaftsarchitekten, Bockhorn, zu vergeben.  
Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst die Leistungsphase 1 bis 4 und optional, nach Genehmigung und Förderzusage die Leistungsphase 5 nach HOAI 2013. Die Ausloberin behält sich vor, in einer zweiten Stufe die Leistungsphasen 6 bis 9 zu beauftragen.

Die HOAI-Verträge sind unter Zugrundelegung der „Bauphase 1“ abzuschließen.

Für die Fachplaner, HLS, Elektro, Tragwerksplanung und evtl. weitere notwendige Fachgutachter sind Angebote einzuholen. Auch hier ist Grundlage der Umfang der „Bauphase 1“.

Der Städtebauliche Entwurf vom 14.08.2020 ist mit der Regierung der Oberpfalz inhaltlich und hinsichtlich der Förderfähigkeit zu besprechen.

Der Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss wird gebeten die notwendigen Mittel für den Haushalt 2021 ff bereitzustellen.

## **Beschlussvorschlag:**

### Stadtplanungsamt:

Der Sachstandsbericht diene zur Kenntnisnahme.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf vom 14.08.2020 besteht Einverständnis.

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 319 „Wohnquartier Turnerbund“ wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt und ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

### Hochbauabteilung:

Der Sachstandsbericht diene zur Kenntnisnahme.

Es besteht Einverständnis als Realisierungsteil des Wohnungsbaus mit sozialer Bindung für die Stadt Weiden „Bauphase 1“ weiterzuverfolgen.

Der Städtebauliche Entwurf ist mit der Regierung der Oberpfalz hinsichtlich der Förderfähigkeit zu besprechen.

Die HOAI-Verträge mit Architekt und Landschaftsplaner sind auf Grundlage des Umfangs der „Bauphase 1“ abzuschließen.

Für die Fachplaner, HLS, Elektro, Tragwerksplanung und evtl. weitere notwendige Fachgutachter sind auf Grundlage des Umfangs der „Bauphase 1“ Angebote einzuholen.

Der Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss wird gebeten, die notwendigen Mittel für den Haushalt 2021 ff bereitzustellen.

## **Bau- und Planungsausschuss:**

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

## **Anlagen:**

Geheft Städtebaulicher Entwurf vom 14.08.2020 mit u.a.

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Darstellung der Bauabschnitte für Investor und Realisierungsteil für Stadt Weiden (Bauphasen)

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

### **Tagesordnungspunkt 06:**

#### **Stadtplanungsamt**

1. Verfahren zu Nr. 61 26 270 Ä2 „Änderung einschl. Erweiterung Weiden West III“ mit gleichzeitiger 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (vgl. Anlage 1)
  - Beschluss zur Einstellung des Änderungsverfahrens
  
3. Bebauungsplan Nr. 61 26 334 „Weiden West III Ergänzung“ mit integriertem Grünordnungsplan (vgl. Anlage 2)
  - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

*Vorgang Bau-und Planungsausschuss vom 14.09.2017, Beschluss-Nr. 140*

### **Sachstandsbericht:**

#### Zu lfd. Nr. 1:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.09.2017 wurde unter der Nr. 140 der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 61 26 270 Ä2, mit gleichzeitiger 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

Nach intensiven Abstimmungen mit den Fachbehörden zeigte sich, dass die von Ihnen vorgebrachten Hürden nicht zu bewältigen waren. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind umfassende natur- bzw. wasserrechtliche Verfahren notwendig. Außerdem wurde im Hinblick auf die Akquisition von Gewerbeflächen durch das Gewerbegebiet „Weiden West IV“ der Geltungsbereich als zu groß und umfassend erkannt.

Aus diesem Grund konzentriert man sich auf einen neuen Geltungsbereich weiter östlich (vgl. lfd. Nr. 2).

Da sich der Bebauungsplan noch in der Aufstellungsphase befindet und noch nicht rechtskräftig ist, hat die Einstellung des Verfahrens für das Plangebiet keine Rechtsfolgen.

#### Zu lfd. Nr. 2:

#### **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet mit ca. 1,08 ha liegt im Bereich der Gemarkungen Manteler Forst und Neunkirchen b. Weiden zwischen der Hutschenreutherstraße und den Bahngleisen. Der genaue Geltungsbereich ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Forstwirtschaft/Waldflächen dar.

## **Planungsanlass**

Nachdem im BP Nr. 61 26 270 „Industrie- und Gewerbegebiet Weiden West III“ keine Grundstücke mehr vorrätig sind, wird diese Neuausweisung notwendig, um auch kleinere Gewerbegrundstücke anbieten zu können.

Im Vorfeld fanden bereits positive Gespräche mit einzelnen Trägern Öffentlicher Belange statt, wobei das Bebauungsplanverfahren insgesamt ergebnisoffen ist.

## **Verfahrenswahl des Bauleitplanverfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren nach § 2 ff. BauGB. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB können nicht angewandt werden, da es sich bei den zu überplanenden Flächen um Außenbereichsflächen handelt.

Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. Die durch den Bebauungsplan notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird im Wege der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung berücksichtigt und angepasst.

## ***Beschlussvorschlag:***

Mit dem Sachstandsbericht und der weiteren Vorgehensweise besteht Einverständnis.

1. Das Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplan Nr. 61 26 270 Ä2 „Änderung einschl. Erweiterung Weiden West III“ wird eingestellt (Anlage 1).
2. Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 334 „Ergänzung Weiden West III“ mit integriertem Grünordnungsplan im Normalverfahren wird zugestimmt. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt und ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3) wird in der vorliegenden Form gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist auf Grundlage dieses Vorentwurfes durchzuführen.
4. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekanntzumachen.

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

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

## ***Anlagen:***

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 61 26 270 Ä2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 334
3. Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 334

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

### **Tagesordnungspunkt 07:**

#### **Tiefbauamt**

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;  
Einleitung des Widmungsverfahrens für die Ortsstraße „Am Wörnzgraben“

#### **Sachstandsbericht:**

Es ist beabsichtigt auf Grundlage vom Bebauungsplan Nr. 61 26 272 „Gewerbeflächen Moosbürg“ gemäß Art. 6 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes die nachfolgende Straße als Ortsstraße zu widmen.

##### Ortsstraße:

**Am Wörnzgraben**, Teilfl. Flst. Nr. 5532; Flst.Nr. 5782; Flst.Nr. 5777/4; Flst.Nr. 5776/4 der Gemarkung Weiden i. d. OPf., beginnend an der Einmündung Moosbürger Straße und endend an der westl. Grenze der Flst.Nrn. 5776/7 und 5776/6, Länge 176 Meter.

Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Weiden i. d. OPf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß Art. 6 Bayer. Straßen- und Wegegesetz wird die nachfolgenden Straße als Ortsstraße, gewidmet.

##### Ortsstraße:

**Am Wörnzgraben**, Teilfl. Flst. Nr. 5532; Flst.Nr. 5782; Flst.Nr. 5777/4; Flst.Nr. 5776/4 der Gemarkung Weiden i. d. OPf., beginnend an der Einmündung Moosbürger Straße und endend an der westl. Grenze der Flst.Nrn. 5776/7 und 5776/6, Länge 176 Meter.

Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Weiden i. d. OPf.

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

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

#### **Anlagen:**

1 Lageplan M 1:1000

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

### **Tagesordnungspunkt 08:**

#### **Stadtplanungsamt**

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.07.2020;  
Wiedererrichtung eines Spielplatzes in Rothenstadt

#### **Sachstandsbericht:**

Nach dem Verkauf des als Spielplatz genutzten Grundstücks an der Hans-Sauer-Grundschule in Rothenstadt wurden die dort befindlichen Spielgeräte abmontiert und im Bauhof eingelagert. Ziel ist es mit den gebrauchten Spielgeräten einen neuen Spielplatz an einer geeigneten Stelle in Rothenstadt zu errichten.

##### 1. Gesamtzustand der eingelagerten Spielgeräte und Kosten für die Instandsetzung

Von den Bestandsspielgeräten an der Hans-Sauer-Schule wurden von der Stadtgärtnerei die Doppelschaukel und die Spielkombination mit Rutsche für den Abbau als geeignet eingeschätzt und dann durch den Käufer im April 2017 demontiert und in der Stadtgärtnerei eingelagert. Die Schaukel wurde mittlerweile als Ersatzteillieferant zerlegt und auf baugleiche Schaukeln im Stadtgebiet verteilt. Die Spielkombination ist Baujahr 1999, besteht aus Holz und weist mittlerweile deutliche Alterungsspuren auf. Aufgrund des Alters ist es unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit nicht mehr sinnvoll das Gerät nochmals aufzustellen, evtl. können auch aus diesem Gerät Ersatzteile für andere Spielgeräte gewonnen werden.

Für diesen Spielplatz mit voraussichtlich 4 kleinteiligen Spielgeräten muss mit Kosten zwischen 50.000 € und 70.000 € gerechnet werden.

##### 2. Potentialflächen zur Wiederrichtung des Spielplatzes in Rothenstadt

2013 führte das Stadtplanungsamt eine Überprüfung von freien Flächen hinsichtlich des Bedarfs und Umnutzungsmöglichkeiten für Spielplätze und Grünanlagen im gesamten Stadtgebiet von Weiden durch. Als Potentialfläche für einen Spielplatz in Rothenstadt wurde die „Anlage Steinige Äcker“ auf dem Flst.-Nr. 290/96 Gmkg. Rothenstadt, identifiziert. Auf dem 624m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich derzeit eine öffentlich zugängliche Grünfläche, was auch der gültige Bebauungsplan Nr. 273 festsetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Weiden und wäre durch die Lage im Wohngebiet für eine Spielplatznutzung gut geeignet, jedoch gibt es bereits in unmittelbarer Nähe einen weiteren Spielplatz in der Straße „Zum Strassweiher“.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im südl. Teil von Rothenstadt ein Bedarf an weiteren Spielplätzen festgestellt, die Errichtung eines neuen Spielplatzes ist also eher dort zu empfehlen.

Potential für die Anlage eines neuen Spielplatzes hätte die Grünfläche am Kriegerdenkmal, Flurstück 820/0 der Gemarkung Rothenstadt. Das 3469 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Weiden und der bestehende Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil der Grünanlage einen Kinderspielplatz dar. Auf der Grünanlage befinden sich aktuell ein Kriegerdenkmal und einige Sitzgelegenheiten. Unter Berücksichtigung des be-

stehenden Baumbestandes auf der Fläche könnte, nach einer ersten Einschätzung der Verwaltung, durchaus ein Spielplatz integriert werden. Der gültige Bebauungsplan Nr. 224 Ä3 setzt für den Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest, auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 812/0 der Gemarkung Rothenstadt, welches sich in privater Hand befindet, einen öffentlichen Kinderspielplatz. Umgesetzt wurde die Planung bislang jedoch noch nicht.

Bei beiden Potentialflächen setzt der bestehenden Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage fest. Nach BVerwG, Urteil vom 16. Februar 1973 – IV C 66.69 gestattet die nicht näher konkretisierte Festsetzung einer "öffentlichen Grünfläche" im Bebauungsplan nicht die Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Der jeweilige Bebauungsplan müsste im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB geändert werden.

### 3. Zeitlicher Horizont zur Errichtung des neuen Spielplatzes

#### Flächenplanung:

Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Weiden, weshalb von einem zügigen Verfahren ausgegangen werden kann. Voraussetzung ist eine Änderung der betroffenen Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Für die Durchführung zusätzlicher Bebauungsplanverfahren stehen kurzfristig keine Kapazitäten zur Verfügung.

#### Objektplanung:

Für die interne Planung des Spielplatzes, die nötigen Ausschreibungen, die Lieferzeiten sowie der Baudurchführung muss mit ca. einem Jahr im Anschluss an die Baurechtsschaffung gerechnet werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Entstehung eines neuen Spielplatzes auf der Fläche „Am Kriegerdenkmal“ soll durch die Verwaltung umgesetzt werden.

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

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

### **Anlagen:**

1. Lageplan der Potentialfläche und Auszug aus Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan zur Potentialfläche „Steinige Äcker“
2. Lageplan der Potentialfläche und Auszug aus Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan zur Potentialfläche „Am Kriegerdenkmal“



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

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

#### **Stadtplanungsamt**

Anfrage von StR Sperrer aus dem BPAS vom 08.07.2020;

Es soll ein Sachstandsbericht zur Staubfreimachung am Unteren Markt, zur Freilegung des Stadtbachs, zur Sanierung der Bäume und zur Installation von Fahrradständern vorgelegt werden.

*Vorgang im Bau- und Planungsausschuss vom 11.09.2019, Beschluss-Nr. 7 NÖ*

*Vorgang im Bau- und Planungsausschuss vom 13.02.2019, Beschluss-Nr. 24*

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

Das „Projektteam SEP/PLANWERK“ aus den beiden Büros „SEP Jochen Baur, 80803 München“ und „Büro PLANWERK, 90491 Nürnberg“, ist mit der Erstellung einer neuen barrierefreien Analyse als „Konzept zur Fortschreibung der „Barrierefreie Innenstadt“ beauftragt.

Die Bestandsanalyse liegt nun als Vorabzug als Diskussionsgrundlage vor.

Bedingt durch Corona können erst in den nächsten Wochen die vorgesehenen Abstimmungsgespräche mit dem Kreis der Betroffenen, wie z. B. dem Seniorenbeauftragten, dem Behindertenbeauftragten etc. erfolgen.

Die eingehenden Anregungen werden in das Konzept eingearbeitet und in einer der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses zur Diskussion gestellt.

#### ***Beschlussvorschlag:***

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

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

(x) beratend                      ( ) beschließend

(x) öffentlich                      ( ) nichtöffentlich

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

### **Tagesordnungspunkt 10:**

#### **Bauverwaltungsamt**

Anfrage Stadtrat Rank aus dem BPAS vom 08.07.2020;  
Welchen Maßnahmenplan hat die Verwaltung bezüglich des allgemein bekannten Rückstaus bei Baugenehmigungen aufgestellt?

#### **Sachstandsbericht:**

Die **Ursachen** für die derzeit vorliegende längere Bearbeitungszeit (6-8 Monate) bei Bauanträgen sind vielseitig.

- Aufgrund des in den letzten Jahren anhaltenden „Baubooms“ kam es zu einem Anstieg der Zahl der beantragten Baugenehmigungen.
- Personalressourcen sind vollständig ausgeschöpft und überlastet.
- Zum einen verfügt die Stadt Weiden derzeit über keine zum Verkauf stehenden Grundstücke, zum anderen zeigen private Eigentümer freier Grundstücke verhaltenere Bereitschaft, Bauplätze zu veräußern. In der Folge werden oftmals Bauanträge auf Grundstücken gestellt, die mit sehr alten Bebauungsplänen überdeckt sind und daher oftmals nicht mehr die Baubegehren der jetzigen Zeit widerspiegeln. Aufgrund dessen werden in sehr vielen Fällen Bauvorhaben auf schwierig zu beplanenden oder zu bebauenden Restgrundstücken beantragt. Bei den Genehmigungen dieser Bauvorhaben müssen daher stets zeitintensiv Abweichungen und Befreiungen geprüft werden. Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO zum Beispiel für Vorhaben innerhalb eines wirksamen Bebauungsplans (z.B. in einem Neubaugebieten) und einer Genehmigungsfiktion des Bauvorhabens von 4 Wochen nach Einreichung des Bauantrags, sind hingegen zur absoluten Ausnahme geworden.
- Aufgrund unvollständig eingehender Bauanträge sind oft Mehrfachbearbeitungen notwendig.

#### **Folgende Maßnahmen wurden zur schnelleren Bearbeitung der Bauanträge ergriffen:**

- **Vorabüberprüfung neu eingehender Bauanträge auf Vollständigkeit**  
In der Vergangenheit wurden auffallend häufig unvollständige Bauanträge eingereicht. Aufgrund dessen kam es während ihrer Überprüfung, mangels notwendiger Unterlagen, zu einer erneuten Verzögerung der Genehmigung. Daher wurde nunmehr eine umfassendere Vorabprüfung der Anträge auf Vollständigkeit bei Antragseingang mittels eines detaillierten Überprüfungsbogens eingeführt. Unvollständige Bauanträge werden, bei erheblichen Mängeln bzgl. der Vollständigkeit, wieder an den Antragssteller zurückgeschickt. Zusätzlich wird dem Rückversand eine Liste der fehlenden Unterlagen beigelegt. Diese Anträge sind hiernach vollständig erneut einzureichen.

*Hinweis:* Gem. Art. 64 Abs.2 BayBO sind mit dem Bauantrag **alle** für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

- **Änderung der Öffnungszeiten der Bürgerbauberatung**

Bis März 2020 war die Bürgerbauberatung von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr ohne Terminvereinbarung möglich. Dies führte jedoch zu einer gehäuften Unterbrechung bei der Beurteilung von Bauanträgen, sodass eine konzentrierte Befassung mit den Bauvorhaben und möglichen Problemen schwer möglich war. Des Weiteren mussten sich die Sachbearbeiter nach den Unterbrechungen häufig neu in den Sachverhalt einarbeiten.

Um dem entgegen zu wirken, wurde die Bürgerbauberatung auf die Tage Montag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr und nur mit vorheriger Terminvereinbarung geändert. Dies führt zu einer effektiven Ansammlung von Termine in den Zeiten der Bürgerbauberatung, in der sich die Mitarbeiter ausschließlich mit den Fragen der Bürger befassen können. Außerhalb den Zeiten der Bürgerbauberatung können die Bauanträge konzentriert und ohne Unterbrechung bearbeitet werden.

Die neuen Öffnungszeiten der Bürgerbauberatung sind auch auf der Internetseite der Stadt Weiden einsehbar.

- **Beratungsleistungen mit neuem Fokus**

Des Weiteren wurde die Beratungsleistung innerhalb der Bürgerbauberatung neu festgelegt. Inhaltlich werden Bürger nach wie vor über die allgemeine Bebaubarkeit von Grundstücken sowie über die, für einen Bauantrag notwendigen Unterlagen informiert. Es findet aber zum einen keine Vorabprüfung der Zulässigkeit eines bereits konkret geplanten Bauvorhabens statt, da dies die Überprüfungsleistung bei der Erteilung der Baugenehmigung vorwegnimmt. Zum anderen werden keine (Um-)Planungsleistungen durch die Behörde vorgenommen. Dabei wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe (Az: 19 U 188/14) verwiesen. Dies hat nunmehr auch in einem Urteil richterlich klargestellt, dass bereits die Entwurfsplanung durch den Planer genehmigungsfähig sein muss und diese Aufgabe nicht auf die Behörde verlagert werden darf.

- **Beantragung einer neuen Stelle „technischer Sachbearbeiter“**

Um die enorme Anzahl der Baugenehmigungen schneller zu bearbeiten, wurde außerdem eine zusätzliche Stelle „technischer Sachbearbeiter“ bei der Personalabteilung beantragt.

- **Ein Tag im Monat alleinige Bearbeitung „kleinerer“ Bauvorhaben**

Einmal im Monat werden an einem Tag ausschließlich kleinere Bauanträge wie z.B. Gartenzäune, Sichtschutzanlagen, Gartenhäuser, etc. bearbeitet. Damit soll für diese kleineren Vorhaben die Wartezeit von 6-8 Monaten bis zur Genehmigung verringert werden.

## ***Beschlussvorschlag:***

Der Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme.

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

(x) beratend                      ( ) beschließend

(x) öffentlich                      ( ) nichtöffentlich

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

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

#### **Stadtplanungsamt**

Anfrage StR Hr. Rank aus dem BPAS vom 08.07.2020;

Anzahl und Kosten der beauftragten Verkehrskonzepte aus den Jahren 2010 bis 2020

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

Im November 2009 beauftragte der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i. d. OPf. das BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanungsplanung aus Aachen von Dr.-Ing. Reinhold Baier, gem. dem Angebot vom 21.08.2009, mit der Erstellung eines Gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes. Dieses wurde 2012 fertiggestellt und kostete 100.555,00 €. Ziel des Konzeptes war eine Stärkung des Umweltverbundes, insbesondere auch eine flächendeckende Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes, das die Erreichbarkeit der Stadt und ihres Zentrums für alle Nutzergruppen, Bevölkerungsschichten und Besucher sicherstellt. Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden umgesetzt, z.B. Schutzstreifen für Radfahrer, Erhöhung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten durch Änderung der Abbiegebeziehungen und Ampelschaltungen oder auch die Einrichtung von Querungshilfen für Fußgänger.

Mit Beschluss vom 13.02.2019 beauftragte der Bau- und Planungsausschuss das Büro R+T Ingenieure aus Darmstadt mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes auf der Grundlage des Angebots vom 31.10.2018 in Höhe von 231.707,28 € (brutto). Hintergrund der Beauftragung war zum einen eine Aktualisierung des sieben Jahre alten Verkehrskonzeptes von BSV im Hinblick auf aktuelle Verkehrszahlen und Bedarfe. Zum anderen erhält das alte GSVK noch kein digitales Verkehrsmodell. Dies ist mittlerweile jedoch Stand der Technik und ist nötig, um bei zukünftigen verkehrsplanerischen Fragestellungen die Auswirkungen von Straßensperren, Umbauten etc. am Computer zu modellieren und die Folgen dessen vorherzusehen. Neben Maßnahmen für die Verkehrsträger MIV, ÖPNV, Fahrrad und Fußverkehr werden auch Themenbereiche wie Barrierefreiheit und Mobilitätsmanagement bzw. stadtplanerische Aspekte (Stadt der kurzen Wege, ...) behandelt. Bei den Rahmenplanungen Wittgarten und Östliche Bahnhofsvorstadt sowie der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind zudem mehrere elementare verkehrsplanerische Fragestellungen aufgetaucht. Um nicht für jede Aufgabenstellung ein anderes Planungsbüro beauftragen zu müssen und um Synergieeffekte zu nutzen, werden konkrete verkehrsplanerische Fragestellungen ebenfalls im Rahmen des Konzeptes behandelt.

#### ***Beschlussvorschlag:***

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

## **Vorlagebericht**

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### **Tagesordnungspunkt 12:**

#### **Tiefbauamt**

Anfrage StRin Helgath aus dem BPAS vom 08.07.2020;  
Wann wird der entfernte Betonstein des Stadtbades, welcher als Einstieg diente, erneuert?

#### **Sachstandsbericht:**

Der entfernte Betonstein wurde Ende Juli erneuert. Anstelle des Betonsteines befindet sich eine kleine Treppenanlage mit Sitzgelegenheit, welche einen sicheren Einstieg in das Stadtbad bietet.



#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

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

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