

Einladung

für die am Donnerstag, 04.12.2008 um 14:30 Uhr stattfindende Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung (14:30 Uhr)

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 29.10.2008

2. Stadtplanungsamt

Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Weiden i. d. OPf.

Abschluss des „Verfahrens“

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 10.01.08; Vorschlag Nr.1

Vorgang Stadtrat vom 28.01.08; Beschluss Nr. 1

3. Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte darüber unterrichtet werden welche Bauarbeiten auf dem ehemaligen Gelände der Firma Zwack in der Regensburger Str. derzeit stattfinden und wie sich der Sachstand hinsichtlich einer Baugenehmigung darstellt ?

4. Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarkt an der Regensburger Straße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

5. Bauverwaltungsamt

..., Regensburger Straße ... und ..., Flst.Nrn. ... + ... + ...

Gemarkung Weiden i. d. OPf.

Errichtung eines Verbindungsbaus zwischen zwei bestehenden Märkten zur Vergrößerung der Verkaufsflächen

VB-Nr. 616/08

- Vorbescheid -

6. Bauverwaltungsamt

..., Steinweg ..., Flst.Nr. ...

Gemarkung: Weiden i. d. OPf.

Erweiterung der Bebauung um ein Mehrfamilienwohnhaus (8 WE)

Errichtung bzw. Änderung von insgesamt 11 Pkw-Stellplätzen (3 Bestand + 8 Neu)

Errichtung einer Grundstückszufahrt von der Regensburger Straße

VB-Nr. 613/08

- Vorbescheid -

7. Hoch- und Tiefbauamt, Tiefbauabteilung

Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.81

Einleitung des Widmungsverfahrens für das Baugebiet Schustermoslohe BA III

8. Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... wollte wissen, wann der Entwurf der Studie „Barrierefreie Innenstadt“ im Stadtrat vorgestellt wird.

9. Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte einen Bericht über die Sanierungsarbeiten der Geh- und Radwegebrücke im Zuge des Hans-Neumeier-Weges über die Bundesstraße 22. Er möchte dabei die Frage geklärt haben, ob hier eventuell Mängel bezüglich der Bauausführung behoben werden ?

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 01 :

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 29.10.2008

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift vom 29.10.2008

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Stadtplanungsamt

Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Weiden i. d. OPf.

Abschluss des „Verfahrens“

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 10.01.08; Vorschlag Nr.1

Vorgang Stadtrat vom 28.01.08; Beschluss Nr. 1

Sachstandsbericht:

In der letzten Sitzung des Bauausschusses wurde der Landschaftsplan-Entwurf gebilligt und sollte anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Dafür fand am 15.04.08 eine öffentliche Veranstaltung im Evangelischen Vereinshaus statt, zu der alle Bürger der Stadt Weiden i. d. OPf., Interessierte, Interessensgruppen und Vereine der Stadt Weiden i. d. OPf. eingeladen waren. Die Bevölkerung sollte dadurch am Prozess des Landschaftsplans beteiligt werden.

Der Landschaftsplaner, Herr ... vom TEAM 4, Nürnberg, erläuterte den Anwesenden anhand einer Power-Point-Präsentation insbesondere folgende Themen.

- Leitbild des Landschaftsplans für die Stadt Weiden i. d. OPf.
- Naturschutz- und Landschaftsentwicklungskonzept
- „Grüner Ring“ Weiden
- Möglichkeiten einer Landesgartenschau

Den darauf folgenden zahlreichen Wortmeldungen stand Herr ... Rede und Antwort. Die Anregungen wurden protokolliert und nach Möglichkeit in den Landschaftsplan eingearbeitet.

Am 18.03.08 (Muglhof) und am 26.03.08 (Rothenstadt) fanden mit den Obmännern des Bayerischen Bauernverbands jeweils Veranstaltungen statt, in denen Herr ...; Herr ... (Untere Naturschutzbehörde) und Stadtplaner ... den Landschaftsplan vorgestellt haben.

Am 22.04.08 fand zusätzlich eine Besprechung zum Thema Landschaftsplan bei Herrn Oberbürgermeister ... u. a. zusammen mit den Landwirten statt.

Außerdem wurde allen Bürgern nochmals die Möglichkeit eingeräumt, sich im Stadtplanungsamt und Umweltamt bis zum 09.05.08 über den Landschaftsplan persönlich zu informieren. Diese Gelegenheit wurde von zahlreichen Landwirten wahrgenommen.

Ergebnis dieser beiden Termine und der Erörterungen war, dass zahlreiche Stellungnahmen von Landwirten eingingen, die im wesentlichen folgenden, gleichen Inhalt hatten.

Hauptkritikpunkte:

1. Der Landschaftsplan bringt mit seinen Darstellungen (insbesondere Entwicklungsachsen zur Landschaftsgestaltung und Biotopentwicklung in der Flur, Grüner Ring) Einschränkungen in der Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

2. Umwandlung der Waldbestände in Laubwald sowie Totholzanteil 10 % wird abgelehnt.

3. Einzelne Bestandsdarstellungen sind unzutreffend (v.a. Grünland)

4. Bauflächen sind zu eng um die Orte gezogen

Hierzu wird von Seiten des Landschaftsplaners Folgendes angemerkt.

Zu 1.:

Der Landschaftsplan stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Er ist keine für den Bürger verbindliche Maßnahmenplanung. Er soll einen Biotopverbund vorbereiten, Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten und schaffen sowie die Erlebniswirksamkeit und den Erholungswert der Landschaft sichern und verbessern.

Es handelt sich um einen Entwurf, der erst nach formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und Integration in den Flächennutzungsplan wirksam wird. Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans erfolgt dann auch die Abwägung der Darstellungen des Landschaftsplanes mit anderen Belangen, z.B. denen der Landwirtschaft. Die vorgebrachten Anregungen werden in diesem Zusammenhang detailliert geprüft.

In Weiden i. d. OPf. besteht eine großräumige Gliederung der Landschaft mit teilweise relativ strukturarmen Bereichen. Hier sind Verbesserungsmaßnahmen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich. Diese Maßnahmen berücksichtigen grundsätzliche landwirtschaftliche Erfordernisse. Der Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere um Mellersricht und Rothenstadt wird in keiner Weise in Frage gestellt oder gefährdet.

In zahlreichen vom Büro TEAM 4 bearbeiteten Landschaftsplänen wurden mit den Ämtern für Landwirtschaft bzw. dem Bayerischen Bauernverband wichtige Grundsätze für eine Planung entwickelt, die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Diese bewährten Grundsätze wurden auch im Landschaftsplan Weiden i. d. OPf. angewandt.

- *Keine Zerschneidung und Zerstückelung landwirtschaftlicher Grundstücke durch Pflanzmaßnahmen oder anderweitige Biotopgestaltung,*
- *Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangflächen im einem ausgewogenen Gesamtkonzept, d.h. lediglich Darstellung eines Grundgerüstes an Elementen zur Landschaftsgliederung und zum Biotopverbund,*
- *in großräumig strukturarmen Bereichen keine detaillierte und parzellenscharfe Einzelplanung von Maßnahmen, sondern lediglich ein allgemeiner Hinweis auf das Ziel, in diesem Bereich gliedernde Strukturen zu schaffen,*
- *weitgehende Orientierung von Pflanzmaßnahmen und Biotopverbundmaßnahmen entlang der Strassen und vorhandenen Wirtschaftswege.*

Alle diese bewährten Grundsätze wurden im Landschaftsplan Weiden i. d. OPf. berücksichtigt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass bei den bescheidenen Pflanzvorschlägen entlang vorhandener Wege und Strassen von „einschneidenden finanziellen Nachteilen“ oder „Bewirtschaftungsaufgaben“ der Landwirte gesprochen wird. In Kap. 12.6 des Landschaftsplans wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „die Anlage von Kleinstrukturen die Bewirtschaftung der Fläche nicht behindern soll“.

Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen im Landschaftsplan für den Grundstückseigentümer nicht bindend sind. Zusätzlich sind die verwendeten Planzeichen keine flächenscharfen Darstellungen, sondern sogenannte „schwimmende Planzeichen“ zu verstehen. Sie haben symbolischen Charakter und legen keine punkt- oder flächengenauen Pflanzstandorte fest.

Durch die Wahl einer breiten Schraffur wird ebenfalls deutlich, dass mögliche Maßnahmen in einem größeren Bereich erfolgen können und nicht die intensive Nutzung von Grundstücken ausschließen. Es handelt sich um punktuelle oder lineare Maßnahmen an Wegrändern etc. Auch Aussiedlungen wären in diesen Bereichen denkbar, in diesem Fall sollten aber ausreichende Eingrünungen vorgesehen werden.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen in der Landschaft nicht nur Nachteile für die Landwirte bringen sondern auch positive Auswirkungen haben. Diese Auswirkungen sind in zahlreichen Veröffentlichungen, u.a. von der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzbau dokumentiert (Erosionsverringern, Windabschwächung, erhöhte Taubildung, geringere Verdunstung, höhere Bodenfeuchte, Lebensraum für Nützlinge im integrierten Pflanzenschutz. „Zahlreiche Ertragsuntersuchungen beweisen, dass die positiven klimatischen Einflüsse mögliche negative Auswirkungen übersteigen. In Bayern ergab ein Versuch hinter einer 8 m hohen Hecke eine durchschnittliche Ertragssteigerung von 20% im Bereich von 0 - 300 m hinter der Hecke“ (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENKULTUR UND PFLANZENBAU, 1982). Nur sind diese in der Summe merklichen Ertragssteigerungen auf einer Tiefe nicht von 300 m nicht mit bloßen Augen erkennbar, der Landwirt sieht nur den Ertragsrückgang unmittelbar an der Hecke.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die genannten Einwendungen im Rahmen der Integration in den Flächennutzungsplan zu prüfen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer Übernahme in den Flächennutzungsplan eine Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nur auf freiwilliger Basis oder nach Flächenerwerb z.B. im Rahmen einer Flurneuordnung möglich ist. Im Landschaftsplan als Fachgutachten sollten die entsprechenden Darstellungen in der Planung verbleiben.

Zu 2)

Die Zielaussage Laubwald wird zugunsten Laubwald oder Mischwald ergänzt. Eine Forderung nach 10% Totholz ist im Landschaftsplan nicht enthalten.

zu 3)

Die Darstellung Acker/Grünland wird für die genannten Flurnummern korrigiert. Die Einstufungen der Biotopkartierung (extensives Grünland o.ä.) bleiben bestehen.

zu 4)

Die Bauflächen wurden vom wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Entsprechend dieser Beurteilung durch den Landschaftsplaner, erhalten alle Landwirte, die sich zum Landschaftsplan geäußert haben, ein standardisiertes Antwortschreiben in etwa mit dem oben dargestellten Inhalt.

Das „Verfahren“ zur Aufstellung des Entwurfes des Landschaftsplans ist nun beendet. Das Ergebnis ist ein fachlicher Entwurf, der später in den Flächennutzungsplan integriert wird und mit diesem das rechtliche Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchläuft. Erst in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan erhält der Landschaftsplan seine Wirksamkeit.

Als Abschluss hat das Stadtplanungsamt eine Broschüre zusammengestellt, in der die Begründung, die einzelnen Themenkarten und der Gesamtplan in handlichem Format aufbereitet sind. Der Oberbürgermeister, die Fraktionen, die Dezernate, interne Fachstellen und externe Träger öffentlicher Belange sowie Fachverbände erhalten jeweils ein Exemplar zur Ansicht.

Eingesehen werden kann der Landschaftsplan ab sofort sowohl im Stadtplanungsamt, bei der Untere Naturschutzbehörde als auch in der Regionalbibliothek.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 03:

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte darüber unterrichtet werden welche Bauarbeiten auf dem ehemaligen Gelände der Firma Zwack in der Regensburger Str. derzeit stattfinden und wie sich der Sachstand hinsichtlich einer Baugenehmigung darstellt ?

Sachstandsbericht:

Für das obengenannte Grundstück wurde der Baugenehmigungsbehörde der Abbruch der auf dem Gelände befindlichen Gebäude (mit Ausnahme der Tankstelle) angezeigt. Zudem wurde eine Geländeauffüllung und die Errichtung von Stützmauern baurechtlich genehmigt.

Bei den momentan statt findenden Bauarbeiten handelt es sich um Tätigkeiten die im Zusammenhang mit den vorgenannten angezeigten bzw. genehmigten Maßnahmen stehen.

Ein Bauantrag für Errichtung von Gebäuden liegt noch nicht vor.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarkt an der Regensburger Straße“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Sachstandsbericht:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Der einleitende Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarkt an der Regensburger Straße“ wurde am 28.07.2008 durch den Stadtrat gefasst.

Mit einem Vorentwurf wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Dazu lag der Vorentwurf mit einer Kurzbegründung in der Zeit vom 08.09. – 26.09.2008 (einschließlich) im Stadtplanungsamt aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt vom 01.09.2008 und an der Amtstafel.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.09.2008 an der Bauleitplanung beteiligt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum 24.10.2008 gebeten.

Gleichzeitig wurden die Fachstellen im Haus beteiligt (u.a. Liegenschaftsabteilung, Umweltamt, Bauhof / Gärtnerei).

Ergebnisse aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Beteiligte Stelle	Eingang	Anmerkungen
1	Autobahndirektion Nordbayern	15.10.2008	Ja – A1
2	Bayer. Bauernverband	29.09.2008	Nein
3	Bund der Selbstständigen - Gewerbeverband Bayern e.V.	27.10.2008	Ja – A2
4	Bund Naturschutz e.V.	10.10.2008	Ja – A3
5	DB AG	17.10.2008	Ja – A4
6	Dt. Telekom AG	16.10.2008	Ja – A5
7	e.on Bayern AG	16.10.2008	Ja – A6
8	Handelsverband BAG Bayern e. V.		
9	Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz	27.10.2008	Ja – A7
10	Industrie- und Handelskammer	10.10.2008	Ja – A8
11	Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e. V. (LBE)	17.10.2008	Ja – A9
12	Landratsamt Neustadt	28.10.2008	Nein
13	Neustadt a. d. Waldnaab		

14	PLEdoc	01.10.2008	Nein
15	Reg. d. OPf, Höhere Landesplanungsbehörde*		
16	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord		
17	Staatliches Gesundheitsamt		
18	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Dienststelle Weiden	07.10.2008	Nein
19	Stadtwerke Weiden	23.10.2008	Ja – A10
20	Wasserwirtschaftsamt	03.11.2008	Ja – A11

* Hinweis: die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde erfolgt im Rahmen des Raumordnungsverfahrens. Zur Erstellung der landesplanerischen Beurteilung wurden die bei der Stadt Weiden i. d. OPf. eingegangenen Stellungnahmen am 28.10.2008 der Höheren Landesplanungsbehörde übermittelt.

Die Verkaufsflächen wurden jedoch abgestimmt (Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 18.11.2008)

Im folgenden wird nur auf die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen.

**A1 Autobahndirektion Nordbayern
Dienststelle Bayreuth
Ludwig-Thoma-Straße ...
95447 Bayreuth**

Die Autobahndirektion Nordbayern macht grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan, fordert jedoch, dass

1. keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken und somit die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 gefährden könnten. Es wird dargelegt, dass bereits eine abstrakte Gefährdung genügt.
2. keine Blendung der Verkehrsteilnehmer mit Beleuchtungen
3. keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger hinsichtlich Lärm oder sonstigen Emissionen
4. keine Ableitung von Oberflächen- und sonstigen Abwässern zur Autobahn
5. keine Beeinträchtigung der Entwässerungsanlagen der BAB A93
6. keine Emissionen des Vorhabens, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 beeinflussen könnten

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.)

Die Autobahndirektion bezieht sich hier insbesondere auf den geplanten Werbepylon. Dessen maximale Höhe wurde aus städtebaulichen Gründen auf 423 m über NN festgelegt. Bei der Festsetzung wurden die anderen stadtbildprägenden Hochpunkte berücksichtigt: die nördlich angrenzende Kirche 420 m ü. NN, der Werbepylon des Media Markts 417 m ü NN (Oberkante der Werbung). Inwieweit der Pylon bzw. Teile davon beleuchtet werden können, wird im weiteren Verfahren mit der Autobahndirektion Nordbayern geklärt. Diesbezügliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

Zu 2.)

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer wird von dem Vorhaben nicht ausgehen.

Zu 3.)

Die Autobahn gehört zu den Bestandsnutzungen und wurde als gegeben berücksichtigt.

Zu 4.)

Eine Ableitung der Oberflächen- und sonstigen Abwässer zur Autobahn kommt zunächst aufgrund der Lage (mehr als 100 m Entfernung) nicht in Frage. Zum anderen soll das Nie-

derschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden und zur Versickerung gebracht werden. Das sonstige Abwasser wird in den Kanal in der Regensburger Straße eingeleitet.

Zu 5.)

Vgl. Stellungnahme zu 4. hinsichtlich der Entfernung

Zu 6.)

Bei der Betrachtung der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen sind die schützenswerten Nutzungen der nördlich angrenzende Kindergarten und die Wohnbebauung auf der anderen Seite der Regensburger Straße. Der Nachweis, dass diese Nutzungen durch das Vorhaben nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, wurde mit dem Lärmgutachten erbracht.

Da diese Nutzungen nicht über den gesetzlichen Rahmen beeinträchtigt werden, kommt es auch im Bereich der Autobahn zu keinen Beeinträchtigungen.

Vorschlag für Behandlung

Nicht berücksichtigt

**A2 Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.
Bezirksverband Oberpfalz
Adolf-Schmelzer-Straße ...
93055 Regensburg**

Der Bund der Selbstständigen stimmt dem Vorhaben zu, wenn die Abschöpfungsquoten eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Angebot für Haus- und Heimtextilien keine Bekleidung angeboten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abschöpfungsquoten wurden im Verträglichkeitsgutachten ermittelt. Dieses Verträglichkeitsgutachten wird im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme durch die Höhere Landesplanungsbehörde auf seine Plausibilität überprüft. Die endgültige Stellungnahme steht noch aus, die Verkaufsflächen und die entsprechenden Festsetzungen wurden mit der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bekleidung gehört nicht dazu.

Die im Baumarkt üblicherweise angebotene Arbeitsbekleidung wäre unter den „sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente“ mit erfasst. Dieses Sortiment wird auf maximal 50 qm begrenzt.

Vorschlag für Behandlung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

**A3 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Bahnhofstraße ...
92637 Weiden**

Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Weiden, betrachtet die Versorgung der Stadt Weiden mit Produkten aus dem Baumarktsektor als ausreichend. Es wird dargelegt, dass es bei weiteren Ansiedlungen evt. zu Verdrängungen kommen kann und im Ergebnis evt. weitere Gewerbebrachen entstehen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufgabe der Stadt als Trägerin der Planungshoheit besteht nicht im Konkurrentenschutz, sondern in der Sicherung einer geordneten und verträglichen Stadtentwicklung. Aus diesem Grund werden z. B. Sortimente festgesetzt, dies dient zum einen dem Schutz der Innenstadt und stellt zum anderen die allgemeinen Raumverträglichkeit im Sinne der Landesplanung

sicher.

Der Stadtrat der Stadt Weiden hat sich mit dem Thema des weiteren Bedarfs bei der Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens auseinandergesetzt und eine positive Entscheidung für das Vorhaben getroffen, da man das Vorhaben als einen Beitrag zur Qualitätssicherung ansieht und so auch den Einzelhandelsstandort Weiden stärken möchte.

Mit dem Vorhaben wird eine ehemalige Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt, die durch eine hohe Lagegunst und gute Erreichbarkeit geprägt ist. Es wird also keine Neuversiegelung von Flächen vorgenommen sondern es wird ein brachliegendes Grundstück mit zum Teil erheblichen Bodenbelastungen saniert.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

A4 DB Services Immobilien GmbH Sandstraße ... 90443 Nürnberg

Die Bahn als Nachbarin des Vorhabens bringt folgende Punkte in ihrer Stellungnahme vor:

1. Berücksichtigung der vorhandenen Emissionen durch die Bahn in Form einer textlichen Festsetzung oder als Teil der Begründung
2. Anforderungen an die Begrünung (Mindestabstand zu den Bahnanlagen)
3. Maßnahmen an Gewässern
4. Auflagen zum Baugenehmigungsverfahren

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.)

Bei der Untersuchung zum Schallschutz und Lärm wurden die Vorbelastungen mit berücksichtigt. Sie stellen für das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar.

Der seitens der Bahn gelieferte Textbaustein bedarf somit keiner Aufnahme in Form einer textlichen Festsetzung oder als Teil der Begründung.

Zu 2.)

Zwischen dem Grundstück der Bahn und dem Grundstück des Vorhabens liegt noch ein Wegegrundstück mit einer Breite von 3,50 m bis 4,00 m. Der geforderte Sicherheitsabstand der Bepflanzungen auf dem Grundstück zu den Bahnanlagen wird somit eingehalten.

Zu 3.)

Durch das Vorhaben wird kein Abwasser auf die Bahnanlagen geleitet, vgl. Stellungnahme zu A1, Punkt 4.

Zu 4.)

Die genannten Punkte werden im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt. Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Abstandsflächen werden durch die Festsetzung C1 auf die Werte der BayBO für Gewerbegebiete reduziert.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

A5 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 95440 Bayreuth

Die Telekom weist in ihrem Schreiben auf Telekommunikationsanlagen im Plangebiet und auf die mögliche Herstellung neuer Anlagen aufgrund des Vorhabens hin.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorhandenen Kabel werden berücksichtigt. Die Möglichkeit neue Anlagen zu erstellen, wird durch die textliche Festsetzung 1.2 (Nebenanlagen) sichergestellt.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

A6 e.on Bayern AG Moosbürger Straße ... 92637 Weiden

Die e.on Bayern AG weist in ihrer Stellungnahme auf ein 20-kV-Kabel im Bereich der Regensburger Straße hin. Die Trasse sollte mit einem beidseitigen Abstand von 2,5 m in den Plan eingetragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Trasse wird bei den Bestandsdarstellungen nachgetragen, wo sie in den Geltungsbereich des Plangebiets fällt.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

A7 Handwerkskammer Niederbayern • Oberpfalz Postfach ... 94455 Deggendorf

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass das Vorhaben aufgrund seiner Größe landesplanerisch zu beurteilen ist. Eine Zustimmung wird nur in Aussicht gestellt, wenn die Abschöpfungsquote eingehalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die landesplanerische Überprüfung des Vorhabens wird durch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz vorgenommen, vgl. Stellungnahme zu A2.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

A8 Industrie- und Handelskammer Regensburg Geschäftsstelle Weiden Brenner-Schäffer-Straße ... 92637 Weiden

Die IHK verweist auf ein Schreiben vom 11.06.2008, in dem sie sich zu dem Vorhaben bereits geäußert hat. Die IHK legt in genanntem Schreiben dar, dass die Abschöpfungsquoten gem. Landesplanung eingehalten werden. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass das Vorhaben insgesamt keine nennenswerten Umsatzgewinne generieren wird. Es wird eher zu Umsatzverlagerungen und evt. zu Betriebsschließungen kommen. Dies sollte gut überlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bzgl. der Abschöpfungsquote wird auf die landesplanerische Überprüfung des Vorhabens wird durch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz verwiesen. Zum Schutz der vorhandenen Unternehmen vgl. Stellungnahme zu A3.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**A9 Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V.
Richard-Wagner-Straße ...
93055 Regensburg**

Der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. weist darauf hin, dass das Vorhaben aufgrund seiner Größe zwingend landesplanerisch zu überprüfen ist. Des Weiteren wird dargelegt, dass es vor allem zu Kaufkraftverlagerungen innerhalb des Stadtgebiets kommen wird. Der Zusatzumsatz wird angezweifelt. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass auch die Innenstadt negative Auswirkungen erfahren wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die landesplanerische Überprüfung des Vorhabens wird durch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz vorgenommen, vgl. Stellungnahme zu A2. Bzgl. der Kaufkraftverlagerung vgl. Stellungnahme zu A3.

Eine Schädigung der Innenstadt soll durch die Festsetzung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten verhindert werden, diese werden auf 800 qm in der Summe begrenzt. Des Weiteren werden die Warengruppen festgesetzt, vgl. textliche Festsetzung B 1.1.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**A10 Stadtwerke Weiden
Gaswerkstraße ...
92637 Weiden**

Die Stadtwerke bestätigen, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist und dass die vorhandenen Abwasseranschlüsse genutzt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anschluss- und Übergabepunkte des Vorhabens zum vorhandenen Netz sind Gegenstand des Erschließungsplans, der eine Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist. Dieser Vertrag wird noch vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Investor und der Stadt Weiden abgeschlossen.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**A11 Wasserwirtschaftsamt Weiden
Gabelsbergerstraße ...
92637 Weiden**

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) bittet um Abstimmung bzgl. des Umgangs mit dem Niederschlagswasser und weist darauf hin, dass die Altlastensanierung, die derzeit durchgeführt wird, durch das Vorhaben nicht behindert bzw. verhindert werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde mit dem WWA abgestimmt. Das WWA ist in die Altlastensanierung als Fachbehörde mit eingebunden. Die Altlastensanierung wird derzeit durchgeführt und ist Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

**B1 Gartenbaugruppe Weiden und Umgebung
Im Bayerischen Gärtnereiverband e. V.
92637 Weiden**

Die Gärtnereien aus Weiden (...), Schirmitz (...), Altenstadt (...) und Neustadt (...) legen im Schreiben vom 24.05.2008 ihre Befürchtungen gegenüber einem Gartenmarkt, der an den Baumarkt angeschlossen sein soll, dar. Sie stellen dar, dass es aus ihrer Sicht bereits ein Überangebot im „grünen Bereich“ gibt und fürchten aufgrund des möglichen Niedrigpreisangebots beim Gartenmarkt um ihre Existenz.

Sie bezweifeln, dass ein neuer Marktteilnehmer OBI „wertvolle“ Arbeitsplätze schafft und verweisen auf die eigenen Fachkräfte, die durch eine solche Ansiedlung gefährdet werden könnten.

Des Weiteren wird dargelegt, dass die Gärtnereien als Ausbildungsbetriebe und Arbeitgeber für Fachkräfte wichtig für den regionalen Arbeitsmarkt sind.

Sie weisen darauf hin, dass es eine direkte Sortimentsüberschneidung des Gartencenters mit ihrem Sortiment gibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Vorhaben soll über einen Gartenmarkt mit ca. 2.660 qm Geschossfläche verfügen. Die Flächen werden entsprechend festgesetzt. Davon entfallen ca. 845 qm auf den Gartenbereich im Markt, die anderen Flächen befinden sich im frostfreien Bereich und im Bereich mit einem „Cabrio-Dach“. In der Verträglichkeitsuntersuchung werden die letzten beiden Bereiche mit einer anteiligen Gewichtung betrachtet (Frostfrei: 50 %, Cabriodach 25 %). Die Gewichtung und Berechnung der Verkaufsfläche wird in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Die sich ergebende Verkaufsfläche wird auf maximal 1.450 qm festgesetzt. Ebenso wie es zu Verlagerungen mit den anderen Baumärkten kommt, wird es aufgrund der Angebotsüberschneidung auch zu Verlagerungen mit den anderen Gartencentern und den Gärtnereien kommen.

Die Gärtnereien sprechen aufgrund des Angebots und des Services i.d.R. jedoch auch eine andere Kundschaft an.

Eine Reduktion oder gar der Verzicht des Vorhabenträgers auf das Gartencenter scheint nicht realistisch, da dieser Bereich von Anfang an zum beantragten Vorhaben gehörte und Teil des Betriebskonzepts ist.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

**B2 Herr ...
Lönsstraße ...
92637 Weiden**

Herr ... bittet mit Stellungnahme vom 08.09.2008 darum über den Bebauungsplan zu sichern, dass innerhalb des Vorhabens kein Lebensmitteleinzelhandel in Form einer Bäckerei- oder Metzgereifiliale möglich ist. Herr ... als selbstständiger Metzger begründet dies mit dem Schutz des kleinteiligen Einzelhandels im Stadtteil Fichtenbühl.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens des Vorhabenträgers ist lediglich die Errichtung eines Imbissbetriebs vorgesehen. Dies wird über die textlichen Festsetzung 1 gesichert, wo niedergelegt ist, dass nur Imbissbetriebe bzw. Stehcafés zulässig sind.

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

**B3 Herr ...
Heidestraße ...
92637 Weiden**

Herr ... bittet mit Stellungnahme vom 18.09.2008 und E-Mail vom 29.09.2008 darum über den Bebauungsplan zu sichern, dass innerhalb des Vorhabens keine Bäckerei- oder Metzgereifiliale zulässig ist. Herr ... begründet dies mit dem Schutz seines Bäckereibetriebs und der damit verbundenen Arbeitsplätze im Stadtteil Fichtenbühl.

Stellungnahme der Verwaltung

Vgl. Stellungnahme zu B2

Vorschlag der Verwaltung

Stellungnahme wird berücksichtigt.

Planungsanlass und Ziele

Einzelheiten sind dem Bebauungsplan und der Begründung zu entnehmen

Erweiterung des Geltungsbereichs

Aufgrund der notwendigen Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung des Vorhabens wird der Geltungsbereich im Bereich der Einmündung der Jägerstraße und im Bereich der südlichen Ausfahrt erweitert, so dass die Lösung der verkehrlichen Probleme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dargestellt wird.

Der Geltungsbereich wird im Bereich des Kreisverkehrs erweitert um Teile der Flurstücke ..., ..., ... und ..., dabei wird

- die südliche Grenze der Erweiterung in durch eine Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. ... und ...,
- die östliche Grenze durch eine Parallele in 12 m Entfernung zur Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. ... und ... und
- die südliche Grenze durch ein Lot auf die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. ... und ... im Abstand von 10 m südlich der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken ... und ... gebildet.,

Im Bereich der südlichen Ausfahrt wird der Geltungsbereich um den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. ... bis zur Höhe des südlichen Punkts der westlichen Begrenzung des Flurstücks Nr. ... erweitert.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs ist im Lageplan dargestellt.

Weiterer Verfahrensverlauf

- Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses
- Öffentliche Auslegung des Planentwurf samt Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Unterzeichnung des Durchführungsvertrags mit dem Investor
- Entscheidung des Stadtrats über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses
- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Bauverwaltungsamt

..., Regensburger Straße ... und ..., Flst.Nrn. ... + ... + ...

Gemarkung Weiden i. d. OPf.

Errichtung eines Verbindungsbaus zwischen zwei bestehenden Märkten zur Vergrößerung der Verkaufsflächen

VB-Nr. 616/08

- Vorbescheid -

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 30.10.08 beantragte der Bauherr einen Vorbescheid zu der Frage, ob die Zusammenlegung der Verkaufsflächen der bestehenden Gebäude auf der Flst.Nr. ... und auf der Flst.Nr. ... durch Errichtung eines Verbindungsbaus auf den Flst.Nrn. ... und ... bauplanungsrechtlich zulässig sei.

Diese Frage ist aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung negativ zu beantworten. Ein negativer Vorbescheid wurde erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Eine Zusammenlegung der Verkaufsflächen der bestehenden Gebäude mittels eines Verbindungsbaus ist nicht zulässig, da dies dem vorhandenen Planungsrecht nicht entspricht (§ 30 Abs. 1 und § 34 BauGB).

Das Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten dem Bauplanungsrecht:

- Festsetzung bzw. tatsächlich vorhandene Art der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück Nr.

Des Weiteren ist das Flurstück Nr. ... mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Bauverbot) gegenüber der Stadt Weiden i. d. OPf. belastet.

Das Grundstück Flst.Nr. ... liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 284 der Stadt Weiden i. d. OPf. und ist als Mischgebiet festgesetzt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 30 BauGB.

Die beiden anderen Grundstücke Flst.Nrn. ... und ... befinden sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die nähere Umgebung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet zuzuordnen.

Das Vorhaben stellt einen großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar, da es über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m² und eine Grundfläche von 2.300 m² verfügen soll. Das Vorhaben ist großflächig und hat Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, da es mit einer Grundfläche von 2.300 m² die Grenze der Regelvermutung von 1.200 m² Grundfläche (§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) überschreitet. Somit wäre das Vorhaben nur in eigens festgesetzten Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Anhaltspunkte für eine Widerlegung der Regelvermutung liegen nicht vor.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in (faktischen oder festgesetzten) Mischgebieten gem. § 6 BauNVO nicht zulässig.

Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung bzgl. der Art der baulichen Nutzung kann nicht erteilt werden, da die Art der baulichen Nutzung einen Grundzug der Planung darstellt.

Für den östlichen Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, gilt das Einfügegebot, das mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht erfüllt wird. Ein Abweichen vom Einfügegebot ist seitens des Gesetzgebers für ein solches Vorhaben nicht vorgesehen (vgl. § 34 Abs. 3a S. 2 BauGB).

Der Zwischenbaukörper befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Auch von dieser Festsetzung kann keine Befreiung erteilt werden, da es sich um einen Grundzug der Planung handelt. Die Grundvoraussetzung für die Erteilung einer Befreiung liegt also nicht vor.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die grundbuchrechtlich gesicherte Baubeschränkung (keine Grenzbebauung auf Flurstück ...) planungsrechtlich gesichert und so in öffentliches Recht in Form einer Festsetzung nach BauGB umgesetzt.

Wie aus den Protokollen des Bauausschusses ersichtlich ist, war eine Verbindung der beiden Gebäude von Anfang an nicht gewollt

Da demnach eine Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen hier nicht erteilt werden kann, widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist deshalb gemäß Art. 30 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Bauverwaltungsamt

..., Steinweg ..., Flst.Nr. ...

Gemarkung: Weiden i. d. OPf.

Erweiterung der Bebauung um ein Mehrfamilienwohnhaus (8 WE)

Errichtung bzw. Änderung von insgesamt 11 Pkw-Stellplätzen (3 Bestand + 8 Neu)

Errichtung einer Grundstückszufahrt von der Regensburger Straße

VB-Nr. 613/08

- Vorbescheid -

Sachstandsbericht:

Planungsrechtliche Beurteilung:

Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, da das Vorhaben dem Bebauungsplan Nr. 61 26 136 Ä 6 widerspricht.

- Anzahl der Vollgeschosse: gepl. 4 statt zul. 2
- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 5 m.
- Lage der Stellplätze (Nr. 8 – 11) außerhalb der Baugrenze bzw. Überschreitung dieser; Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch Stellplatz Nr. 1.
- Zufahrt von der Regensburger Straße.

Durch die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse wird ein Grundzug der Planung berührt.

Durch die Bebauungsplanänderung wurde ein ehemaliges Industriegebiet in ein Mischgebiet geändert, um die Art der baulichen Nutzung an die bestehende Bebauung anzupassen. Des weiteren wurden als Maß der baulichen Nutzung maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, wodurch ebenfalls der bereits bestehenden Bebauung Rechnung getragen werden sollte, die nördlich und südlich des Steinwegs maximal zweigeschossig ist. Weitere detaillierte Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Der von der Bebauungsplanänderung umfasste Bereich kann als „in sich geschlossen“ angesehen werden. Im Süden steht die St. Johann-Kirche, deren Höhe nicht als Maßstab für eine Wohnbebauung herangezogen werden kann. Im Osten verläuft die Bahnlinie. Im Westen verläuft die Regensburger Straße, die eine Trennung zwischen der Bebauung östlich und westlich der Straße darstellt und auch optisch so wahrgenommen wird. Die Bebauung mit 4 Geschossen westlich der Regensburger Straße kann somit ebenfalls nicht als Beurteilungsmaßstab bzw. Bezugsfall herangezogen werden. Hinzu kommt, dass die Bebauung westlich der Regensburger Straße, zum Vergleich durch den Antragsteller angeführt, bewusst im Bebauungsplan „höhergeschossig“ (3 Vollgeschosse) festgesetzt wurde.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen für den Bereich Steinweg kann somit als Grundzug der Planung angesehen werden.

Eine höhere Anzahl der Vollgeschosse wäre in diesem Fall auch städtebaulich nicht vertretbar, da sie den vorhandenen Rahmen in diesem Bereich sprengen würde.

Dadurch würde selbst die angrenzende Kirche in den Hintergrund gedrängt.

- Die geplante Anzahl der Vollgeschosse ist somit nicht zulässig.

Hinsichtlich des Verlaufs der Baugrenze im Süden wird festgestellt, dass es sich hierbei nicht um einen Grundzug der Planung handelt. Die Baugrenze wurde wohl so gezogen, um den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Baum zu erhalten, zugleich aber das bestehende Gebäude im südlichen Grundstücksbereich abzusichern. Ein sonstiger städtebaulicher Grund ist nicht erkennbar. Die Baugrenze hätte aber auch, wie bei den östlich angrenzenden Gebäuden, ohne Versatz weitergeführt werden können.

Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze ist außerdem städtebaulich vertretbar, da die bestehende Bebauung der östlich davon liegenden Grundstücke eine derartige Bautiefe bereits aufweist. Gleichzeitig ist jedoch durch die offene Bauweise sichergestellt, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Damit ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Der Antragsteller ist verpflichtet, diese einzuhalten. Seitliche Baugrenzen Richtung Osten, die in der Regel nachbarschützend sind, sind in diesem Fall nicht festgesetzt.

Private und öffentliche Belange sind somit durch die Überschreitung nicht berührt.

- Die Überschreitung der Baugrenze beim Hauptgebäude kann zugelassen werden.

Durch die Lage der Stellplätze außerhalb der Baugrenze bzw. die Überschreitung der Baugrenze sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO (Kommentar Fickert/Fieseler, 10. Auflage, § 12 Rn 4 BauNVO) sind im Grundsatz Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Es ist jedoch von Bedeutung, in wie weit die Zulässigkeit durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt wird.

In diesem Fall wird die Anlage von Stellplätzen durch Baugrenzen bestimmt. Der Verlauf der Baugrenzen ist großzügig festgesetzt, jedoch der Vorgartenbereich, sowohl entlang des Steinwegs als auch der Regensburger Straße, ist von Bebauung und Befestigung freizuhalten.

Durch die Anlage der Stellplätze werden zwar die Baugrenzen überschritten, die Eingrünung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist dennoch gewährleistet, so dass die Gesamtkonzeption beibehalten wird.

Die Lage der Stellplätze ist städtebaulich vertretbar,

Private Belange sind durch die Überschreitung nicht berührt, da die Stellplätze zum östlichen Nachbarn hin innerhalb der Baugrenzen liegen und die für ein zulässiges Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze dem Nachbarn zuzumuten sind.

Öffentliche Belange sind nicht berührt.

- Die Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze kann zugelassen werden.(siehe dazu den Hinweis)

Eine weitere Zufahrt zur Regensburger Straße kann zugelassen werden, da dieses Grundstück aufgrund seiner Größe und Lage unmittelbar an der Regensburger Straße durch diese erschlossen ist. Es sind jedoch die Auflagen der Tiefbauabteilung und der Verkehrsbehörde (siehe beiliegende Stellungnahmen) einzuhalten.

Hinweis:

Bei der Gestaltung der Stellplätze ist die für das Grundstück maximal zulässige GRZ von 0,4 (bzw. 0,6) einzuhalten. Entspannung hinsichtlich der Stellplatzsituation ergibt sich durch die zu erwartende Verringerung der Zahl der Vollgeschosse und die damit verbundene geringere Anzahl der Wohneinheiten.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die im vorliegenden Vorbescheid gestellten Fragen sind rein planungsrechtlicher Natur. Um den Nachbareinwendungen gerecht zu werden, wurde versucht die Abstandsflächen und die notwendigen Stellplätze zu ermitteln.

Abstandsflächen

Eine Ermittlung der Abstandsflächen ist aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht möglich.

Stellplätze

bestehendes Gebäude:

keine Stellplätze notwendig (Baugenehmigung vor Einführung von Stellplatzrichtlinien ergangen)

Erweiterung um 8 WE:

gemäß GaStellV 1 Stpl./WE = 8Stpl. notwendig

11 Stpl. in Planung vorgesehen.

Nachbarn

Die Zustimmung des südlichen Nachbarn liegt vor.

Die Zustimmung des östlichen Nachbarn liegt nicht vor, vielmehr liegen von Diesem Einwendungen vor.

Nachbareinwendungen:

Zum beiliegenden Schreiben der Familie ... vom 14.09.08:

Sofern die Abstandsflächen zum Grundstück der Familie ... eingehalten werden ist die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung deren Grundstücks gewährleistet. Nachdem seitliche Baugrenzen zum östlichen Nachbarn hin nicht festgesetzt sind, die einen größeren Abstand zur Folge haben könnten, ist die Einhaltung der Mindestabstände nach BayBO ausreichend.

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Nach dem Kommentar Fickert/Fieseler zur BauNVO, 10. Auflage, § 16 Rn 59 ist „*die Frage, ob die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) nachbarschützenden Charakter hat, nicht einheitlich zu beurteilen. Sie kann auch nicht allgemein beantwortet, sondern es muss auf den Einzelfall abgestellt werden. Entscheidend ist, ob der Bebauungsplan die Z auch bzw. gerade im Interesse Dritter, d. h. von Nachbarn, oder lediglich im öffentlichen Interesse festgesetzt hat. Die Festsetzung (auch) zugunsten Dritter kann bzw. sollte bereits aus den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst oder aus seiner Begründung ersichtlich sein.*“

Ausschlaggebend ist hier aus Sicht des Stadtplanungsamtes, dass durch die Nichteinhaltung des Bebauungsplans hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse die Grundzüge der Planung berührt sind und 4 Vollgeschosse auch städtebaulich nicht vertretbar sind. Ob die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hier nachbarschützenden Charakter hat, kann nicht eindeutig beurteilt werden, da für Gewerbebauten laut Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe von 8 m möglich wäre

Da es für diesen Bereich einen Bebauungsplan gibt gelten § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 31 (Ausnahmen und Befreiungen) des BauGB und das „Einfügungsgebot“ gem. § 34 BauGB ist hier nicht einschlägig

Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. „*Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*“ Die geplante Art der baulichen Nutzung, ein Mehrfamilienhaus, ist auf dem Grundstück damit grundsätzlich zulässig und es ist nicht zu erwarten, dass von der geplanten Wohnnutzung unzumutbare Störungen oder Belästigungen auf das Nachbargrundstück ausgehen.

Eine Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen besteht nicht und aufgrund der Grundstücksgröße und -lage sowie der Gebietseinstufung ist dies städtebaulich auch nicht erforderlich.

Der Vorbescheid wurde erteilt:

Die Erweiterung der Bebauung wurde in der dargestellten Form mit 4 Vollgeschossen (EG+1.OG+2.OG+DG mit ca. 1 m Kniestock) nicht zugelassen, da eine Befreiung von der Geschossigkeit nicht erteilt werden konnte.

Die Überschreitung der Baugrenze an der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Pfarrei St. Johannes hin und zur Regensburger Straße hin (Stellplätze) wurde zugelassen, eine entsprechende Befreiung wurde erteilt.

Die Errichtung einer Grundstückszufahrt von der Regensburger Strasse aus wurde nur für eine reine Wohnbebauung des Grundstückes und die Ausfahrt nur als Rechtsabbieger (Kreisverkehr stellt sichere Wendemöglichkeit dar) zugelassen.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 07:

Hoch- und Tiefbauamt, Tiefbauabteilung

Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.81
Einleitung des Widmungsverfahrens für das Baugebiet Schustermooslohe BA III

Sachstandsbericht:

Es ist beabsichtigt gemäß Art. 6 Bayer. Straßen- und Wegegesetz die nachfolgenden Straßen als Ortsstraßen und die nachfolgenden Geh- und Radwege als beschränkt öffentliche Wege zu widmen.

Ortsstraßen:

Stichstraße der Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/126 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend an der nördlichen Flurstücksgrenze 1784/0. Länge: 106 m

Stichstraße der Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/120 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend am Wendehammer. Länge: 64 m

Stichstraße der Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/113 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend am Wendehammer. Länge: 52 m

Stichstraße der Schustermooslohe Teilfläche aus Nr. 2120/106 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend 63 m südlich davon. Länge: 63 m

Stichstraße der Schustermooslohe Teilfläche aus Flst. Nr. 2120/101 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend am Wendehammer. Länge: 50 m

Stichstraße der Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/96 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend am Wendehammer. Länge: 63 m

Stichstraße der Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/91 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend an der nördlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1775. Länge 57 m

Am Parksteiner Brückel Flst. Nr. 21209/9 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der Einmündung Schustermooslohe Flst. Nr. 2120/1 und endend an der westlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1794/0. Länge: 123 m

Beschränkt öffentliche Wege:

Geh- und Radweg Flst. Nr. 2120/116 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend am Wendehammer Flst. Nr. 2120/120 und endend am Wendehammer Flst. Nr. 2120/113.
Länge: 101 m

Geh- und Radweg Teilfläche aus Flst. Nr. 2120/106 der Gemarkung Weiden i. d. OPf. beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1779/8 und endend an der südlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1779/9. Länge: 47 m

Geh- und Radweg Teilfläche aus Flst. Nr. 2120/101 beginnend am Wendehammer und endend 53 m südlich davon. Länge 53 m

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 08:

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... wollte wissen, wann der Entwurf der Studie „Barrierefreie Innenstadt“ im Stadtrat vorgestellt wird.

Sachstandsbericht:

Der vorläufige Abschlussbericht zur barrierefreien Innenstadt wurde am 02.09.08 an die Regierung der Oberpfalz geschickt um abzuklären, ob es Bedenken hinsichtlich einer Förder-schädlichkeit wegen der zuerkannten Städtebaufördermittel zur Umgestaltung der Innenstadt gibt (Oberflächen der Verkehrs- und Freiflächen, Bepflanzung, Oberflächenentwässerung, Ausstattungsgegenständen nach Bedarf, wie z. B. Straßenbeleuchtung, Abfallbehälter, Begrenzungselemente etc.) und welche einzelnen Maßnahmen förderfähig sind.

Auf die Nachfrage per Email vom 08.10.08 wurde am 15.10.08 telefonisch mitgeteilt, dass dringende Terminalsachen für die Oberste Baubehörde zu erledigen sind und daher die Durchsicht der Studie mindestens noch 1 - 2 Wochen dauert.

Ein Hinweis auf die Dringlichkeit wurde zur Kenntnis genommen.

In einem weiteren Telefonat mit dem zuständigen Sachgebiet 34 der Regierung der Oberpfalz am 29.10.08 wurde erklärt, dass die Studie derzeit durch einen Sachbearbeiter auf förderfähige Maßnahmen geprüft wird.

Sobald Ergebnisse vorliegen, erfolgt die Vorlage der Studie im Ausschuss. Dies wird voraussichtlich in der BPAS -Sitzung am 04.02.2009 der Fall sein.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 09:

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... möchte einen Bericht über die Sanierungsarbeiten der Geh- und Radwegebrücke im Zuge des Hans-Neumeier-Weges über die Bundesstraße 22. Er möchte dabei die Frage geklärt haben, ob hier eventuell Mängel bezüglich der Bauausführung behoben werden ?

Sachstandsbericht:

Das oben genannte Bauwerk (Pylonbrücke) wurde im Jahre 1998 von der Fa. Maurer & Söhne nach Plänen des Ing.-Büros Dietrich aus München gebaut. Bei diesem Bauwerk handelt es sich um eine Sonderkonstruktion. Daher waren bereits von der Vorplanung bis zur Objektbetreuung mehrere Ing.-Büros mit aufwendigen Prüfungen und Überwachungsaufgaben betraut.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass einzelne besondere Bauwerkdetails, die üblicherweise bei derartigen Bauwerken nicht zum Einsatz kommen, in Absprache mit den Prüfingenieuren einer „Zustimmung im Einzelfall“ bedurften. Diese Zustimmung erfolgte im Bauausschuss in der Sitzung am 02.12.1997 und betraf die Belagsblechstärke inkl. Korrosionsschutz, den Pylon in Stahlguss, die Anschlussstücke für die Abhängung und die Schikanen.

Die Prüfingenieure haben in diesem Zusammenhang schon darauf hingewiesen, dass insbesondere diese Details besondere Aufmerksamkeit und regelmäßige Pflege benötigen. Die Unterhaltung und Pflege des Bauwerkes ist grundsätzlich im Vergleich zu konventionellen Bauwerken als aufwendiger einzustufen.

Die Tiefbauabteilung hat die gemäß DIN 1076 geforderten Prüfungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Unterhaltung durchgeführt. Bei diesen Prüfungen wurde beginnende Korrosion auf der Oberseite des Belagsbleches festgestellt. Laut Ing.-Büro Dietrich und der Fa. Maurer ist diese Korrosion auch auf den Winterdienst (Tausalzeinsatz) zurückzuführen. Splittstreuung als Alternative kommt jedoch nach Mitteilung des Bauhofes derzeit nicht in Betracht, da einerseits keine verkehrssichere Oberfläche durch Splittstreuung auf der Stahlbrücke erreichbar sei und eine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesstraße durch herabfallenden Splitt nicht ausgeschlossen werden könne.

Im Jahr 2007 wurden von dem Ing.-Büro Dietrich auf Veranlassung der Tiefbauabteilung verschiedene Sanierungskonzepte erarbeitet. Mit der gewählten Sanierungsmethode soll nunmehr die Brückenbahn für Salzstreuung ertüchtigt werden. Hierbei ist unter anderem ein vollflächiger Dünnbettbelag auf die Brückentafel angedacht. Mittel zur Umsetzung der Maßnahmen wurden bereits für das Jahr 2008 beantragt, jedoch nicht genehmigt.

Bei den geplanten Arbeiten handelt es sich indes um eine erstmalige Sanierung des Bauwerkes. Die von Stadtrat ... angesprochenen vorhergehenden Arbeiten (vermutete erste Sanierung) sind wahrscheinlich die von der Fa. Mauerer durchgeführten Gewährleistungsarbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist.

Bezüglich der Thematik der vom Stadtrat ... vermuteten mangelhaften Bauausführung kann mitgeteilt werden, dass entsprechende Hinweise derzeit nicht vorliegen. Es wurde auch bei den Bauwerksprüfungen, welche inzwischen mehrere verschiedene Ing.-Büros durchführten, kein Mangel bezüglich der Bauausführung festgehalten.

Bau- und Planungsausschuss:

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