

Einladung

für die am Donnerstag, 08.07.2010 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.

Tagesordnung

1. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 06.05.2010.

2. Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen –

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse, für die die Geheimhaltung weggefallen ist.

3. Stadtplanungsamt

Stadtentwicklungskonzept
Stand des Verfahrens

4. Stadtplanungsamt

Umsetzung des Einzelhandelskonzepts
Geplante Vorgehensweise

Vorgang Bauausschuss 03.04.2009
Vorgang Stadtrat 30.03.2009

5. Stadtplanungsamt

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 „Krumme Äcker“
Einleitungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

6. Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 308 „Ringstraße“
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

7. Stadtplanungsamt

Zurückstellung eines Baugesuchs gem. § 15 BauGB
BV 10/505, ...

8. 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,**

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

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 16.09.2009, Vorschlags-Nr. 74
Vorgang Stadtrat vom 06.10.2009 Beschluss-Nr. 134**

9. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 187 Ä1 „Benzstraße – Lisztstraße

Bebauungsplanänderung Nr. 61 26 187 Ä1/1 zwischen der Anton-Bruckner-Straße und der Straße „Konradshöhe“

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

Vorgang: Stadtratssitzung vom 27.07.09 Beschl. Nr. 107

10. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Südlich des Edeldorfer Weges“ Nr. 61 26 283

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen/Abwägung
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

**Vorgang: Bau- und Planungsausschuss vom 23.07.08
Vorgang: Stadtratssitzung vom 28.07.09**

11. 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“

Aufhebung des Bebauungsplans

Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 04.03.2010, Vorschlags-Nr. 12
Vorgang Stadtrat vom 22.03.2009, Beschluss-Nr. 30**

12. Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen -

**Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat Gebhardt in der Bau- und Planungsausschusssitzung am 14.01.2010
Bauruine Rehbühlstraße ..., Anbringen eines Zaunes**

13. Stadtgärtnerei

**50. Blumenschmuckwettbewerb 2010
Zusammensetzung der Ausschüsse**

14. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

**Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 11.05.10 zur Sanierung von 2 Kellerräumen
in der Staatl. Berufsschule Weiden i. d. OPf.**

15. Stadtplanungsamt

**Antrag der CSU-Fraktion vom 01.06.2010 zur Sitzung des Bau- und Planungsaus-
schusses am 08.07.10
Stockerhutweg, Parkplätze im Bereich der Europa-Berufsschule**

16. Stadtplanungsamt

Beantwortung der Anfrage von Stadtrat Schinabeck in der Sitzung vom 06.05.2010

17. Stadtplanungsamt

**Errichtung von Studentenwohnappartements auf dem Grundstück Flst.Nr. ...
Gmkg.**

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Ablehnung des Antrags

Vorgang: Bau- und Planungsausschuss vom 06.07.09 Nr. 42

18. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Beantwortung der Anfrage von Stadtrat ...

**Stadtrat ... bittet um Bericht betreffend des Sachstandes beim Schülercafé „Scout“
über Baukosten, Verzögerungen und Regressforderungen durch Auflösung des
ehemaligen Pachtvertrages und Rückbau**

**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 06.05.2010.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen –

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Beschlüsse, für die die Geheimhaltung weggefallen ist.

Sachstandsbericht:

In der Sitzung am 06.05.2010 nahm der BPAS den Sachstandsbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Hausgruppe auf dem Grundstück Flst.Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf., im Bereich östlich der Schubertstr., zur Kenntnis. Zudem erklärte der BPAS sein Einverständnis mit dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, der mit der Genehmigung seine Wirksamkeit erlangte.

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 03:

Stadtplanungsamt

Stadtentwicklungskonzept Stand des Verfahrens

Sachstandsbericht:

Der Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzepts mit Einzelhandelskonzept (SEK) wurde in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 30.03.2010 behandelt und der weitere Zeitplan vorgestellt.

Nach der TÖB-Beteiligung gem. 171 b Abs. 3 BauGB i. V. m. § 139 BauGB und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen war vorgesehen den Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen und den Beschluss über das integrierte Stadtentwicklungskonzept in der letzten Sitzungsfolge Bau- und Planungsausschuss/Stadtrat vor der Sommerpause 2010 zu fassen.

Der Entwurf des SEK wurde in der 17. Kalenderwoche (19. – 25.04.2010) den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 25. Mai 2010 zugesandt.

Die Öffentlichkeit wurde mittels einer Auslegung in der Zeit vom 03. Mai bis einschließlich 04. Juni 2010 beteiligt.

Einige Träger öffentlicher Belange baten um Fristverlängerung, auch aufgrund von Umfang und Komplexität des Konzepts.

Mitte Juni sind die letzten Stellungnahmen eingegangen. Leider zeichnet sich bei einigen Stellungnahmen noch weiterer Klärungsbedarf ab. Eine sachgerechte Abwägung ist derzeit in einigen Punkten nicht zufriedenstellend möglich.

Einer der offenen Punkte ist die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 10.06.2010. Vertreter der Bahn wurden frühzeitig in die Gespräche um die Konversion des ehemaligen Bahnbetriebswerks und der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes eingebunden und nahmen an verschiedenen Sitzungen der Lenkungsgruppe, auch der vom 30.03.2010, teil.

Die Stellungnahme wendet sich unter anderem gegen die vorgeschlagenen Stadteilverbindungen im Bereich des Bahnhofs in Form einer Überführung oder anderen Tunnelvarianten. Der Stellungnahme kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden, da damit ein wichtiger Bestandteil des SEK aufgegeben würde.

Ein Übergehen der Stellungnahme ist jedoch aus formeller Sicht nicht möglich, da dann die Gefahr eines Verfahrensfehler bestünde (Abwägungsmangel) und das Konzept als Ganzes in Frage stünde. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben hier, wie auch in der Bauleitplanung, vorgegebene Wirkung, über die sich die Kommune nicht hinwegsetzen kann.

Es ist also notwendig, weitere Gespräche mit den Vertretern der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH und DB Station und Service AG) zu führen und darauf hinzuwirken die bisher mündlich erzielten Einigungen vertraglich festzuhalten.

Es wird vorgeschlagen die Abwägung und den Beschluss über das SEK auf die Sitzungsfolge nach der Sommerpause zu verlagern (BPAS: 16.09.2010, Stadtrat 04.10.2010) und bis dahin die noch offenen Punkte zu klären.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Stadtplanungsamt

Umsetzung des Einzelhandelskonzepts Geplante Vorgehensweise

Vorgang Bauausschuss 03.04.2009

Vorgang Stadtrat 30.03.2009

Sachstandsbericht:

Das Einzelhandelskonzept als Bestandteil des Stadtentwicklungskonzepts setzt sich aus einem Standortkonzept und einer Sortimentsliste zusammen.

Einer der Kernpunkte des Konzepts ist die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, also der Innenstadt mit Ergänzungszone und den Stadtteilzentren, in denen die hauptsächliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment stattfinden soll. Die weiteren Standortkategorien sind: die Zielbereiche der Nahversorgung und die dezentralen Standortbereiche.

Das Einzelhandelskonzept hat noch keine allgemein verbindliche Außenwirkung sondern bedarf u. a. der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung.

Ein großes Handlungsfeld sind die bestehenden Bauleitpläne für Gewerbe- und Industriegebiete. In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden i. d. R. keine Einschränkungen bzgl. des Einzelhandels gem. § 1 BauNVO getroffen, so dass dort der Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit uneingeschränkt zulässig ist.

Hier bedarf es präzisierender Festsetzungen.

Es wird vorgeschlagen zunächst mit den gut angebundenen innerstädtischen Gewerbegebieten zu beginnen und die Pläne analog des vorgestellten Entwurfs zum Einzelhandelskonzept zu ändern, also z. B. mit dem Gewerbegebiet an der Leimbergerstraße.

Daneben sollen auch die anderen Festsetzungen einer kritischen Überprüfung hinsichtlich Umsetzbarkeit bzw. Notwendigkeit unterzogen werden.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Stadtplanungsamt

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 „Krumme Äcker“

Einleitungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Sachstandsbericht:

Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Krumme Äcker und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. ... und ...
- im Osten durch die Straße Hinterm Rangierbahnhof
- im Süden durch die Gottlieb-Daimler-Straße und
- im Westen durch die Leimbergerstraße

Das Plangebiet ist in der Anlage dargestellt.

Planungsanlass

Die Stadt Weiden hat die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts beauftragt. Das Stadtentwicklungskonzept wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt und öffentlich ausgelegt und liegt dem Stadtrat zur Beschlussfassung vor.

Das Einzelhandelskonzept hat noch keine allgemein verbindliche Außenwirkung sondern bedarf u. a. der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung.

Ein großes Handlungsfeld sind die bestehenden Bauleitpläne für Gewerbe- und Industriegebiete. Dazu zählt auch das Gewerbegebiet Leimbergerstraße. In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden keine Einschränkungen bzgl. des Einzelhandels gem. § 1 BauNVO getroffen, so dass dort der Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit uneingeschränkt zulässig ist.

Das Gebiet wurde im Einzelhandelskonzept als „Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone mit Teilfunktion Nahversorgung“ kategorisiert. Diese Einschätzung entstand aufgrund der bestehenden Nutzung. In diesem Bereich haben sich verschiedene Discounter angesiedelt. Eine weitere Einzelhandelsagglomeration in diesem Bereich u. a. mit zentrenrelevanten Sortimenten soll vermieden werden.

Hauptplanungsziele

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 „Krumme Äcker“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nut-

- zung
- Sicherung des Gewerbegebietscharakters
- Sicherung der Nahversorgung für das Wohngebiet Krumme Äcker
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen
- Überprüfung der anderen Festsetzungen hinsichtlich Umsetzbarkeit bzw. Notwendigkeit
- Einarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 264

Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 264 (rechtskräftig seit 19.10.1995) sowie dessen 5. Änderung für den Bereich der öffentlichen Straßen.

Im qualifizierten Bebauungsplan ist für den Bereich im Norden ein Mischgebiet, im Süden sind Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einschränkung gilt hinsichtlich der Lärmemission und wurde über immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Stadtrats gemäß § 2 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans
- Öffentliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Einverständnis des Stadtrates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Stadtrates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 308 „Ringstraße“ Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

Sachstandsbericht:

Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Weidens und wird begrenzt:

- im Norden durch die Goethestraße
- im Osten durch die Ringstraße
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks Nr. ...
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. ..., ..., ..., ...,
..., ..., ...

Das Plangebiet ist in der Anlage dargestellt.

Planungsanlass

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die Fußgängerzone der Stadt Weiden, die Max-Reger-Straße an und ist durch eine Einzelhandelsnutzung, insbesondere aus dem Bekleidungsbereich, geprägt. Die Ringstraße als Querachse zur Fußgängerzone weist in den letzten Jahren einige Leerständen auf. Der Abwärtstrend der Straße wird durch den momentanen Leerstand des ehemaligen Hertie-Warenhauses verstärkt.

Aktuell liegt eine Anfrage auf Nutzungsänderung des ehemaligen Lebensmitteldiscounters Ringstraße 3 in eine Spielhalle, bestehend aus 3 Einzelspielhallen, vor. Damit würde der Niedergang der Ringstraße noch verstärkt und es ist zu befürchten, dass von dieser Nutzung ein negativer Effekt (trading-down) auf die nördlich befindlichen Nutzungen ausgeht. Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll ein Projekt entwickelt werden, dass das derzeit leerstehende Warenhaus sowie die nördlich angrenzenden Branchen einer neuen Nutzung zuführt. In diesem Zusammenhang wird auch die Ringstraße eine Aufwertung erfahren und dies soll nicht durch die Nutzung mit einer Spielhalle konterkariert werden.

Im aktuell zur Beschlussfassung vorliegenden Stadtentwicklungskonzept wird dieser Bereich der Innenstadt zugeordnet und die Ringstraße wurde als „Zone erhöhten immobilienbezogenen Entwicklungsbedarfes zur Funktionssicherung Einzelhandel / Dienstleistungen der In-

nenstadt“ charakterisiert. Eine Spielhallennutzung in diesem Bereich würde dieses Ziel aus den oben genannten Gründen nicht unterstützen.

Hauptplanungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 „Ringstraße“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Mischgebiets
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet zählt zum unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt.

Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308 „Ringstraße“ stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Stadtrats gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans
- Öffentliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Einverständnis des Stadtrates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Stadtrates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 07:

Stadtplanungsamt

Zurückstellung eines Baugesuchs gem. § 15 BauGB BV 10/505, ...

Sachstandsbericht:

Der Antragsteller beantragt eine Umnutzung des ehemaligen Verbrauchermarkts in 3 Spielotheken gem. § 33 i GewO. Die Spielotheken haben jeweils eine Größe von ca. 145 qm.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 21.06.2010 gegen eine weitere Ausbreitung von Spielhallen im Innenstadtbereich ausgesprochen. Das Vorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, wie er im Entwurf zum Einzelhandelskonzept definiert wurde.

Für den Bereich der ... soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. ... gefasst werden. Der Bebauungsplan hat folgende Hauptplanungsziele:

- Entwicklung eines Mischgebiets
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen

Der Aufstellungsbeschluss wird in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.07.2010 vorberaten und dann dem Stadtrat in der Sitzung am 26.07.2010 zur Entscheidung vorgelegt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wäre die Voraussetzung für den Einsatz von Instrumenten zur Planungssicherung (Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und Zurückstellung gem. § 15 BauGB) gegeben.

Es ist zu befürchten, dass das Vorhaben den Planungszielen, insbesondere dem Ziel der „Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von Vergnügungsstätten ...“ widerspricht, da es sich bei der Spielhalle um eine Vergnügungsstätte relativ großen Ausmaßes handelt. Eine Umsetzung des o. g. Hauptplanungsziels wäre dann fraglich.

Aus diesem Grunde sollte gem. § 15 Abs. 1 BauGB das Planungssicherungsinstrument der Zurückstellung über die Entscheidung des Baugesuchs Anwendung finden. Mit einer Zurückstellung wird die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens für die Dauer von höchstens 12 Monaten zurückgestellt. Somit hat die Stadt die Möglichkeit die Planung weiter voran zu treiben und dann über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden bzw. weitere Planungssicherungsinstrumente, wie eine Veränderungssperre anzuwenden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 08:

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,**

Behandlung der Stellungnahmen

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

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 16.09.2009, Vorschlags-Nr. 74
Vorgang Stadtrat vom 06.10.2009 Beschluss-Nr. 134**

Sachstandsbericht:

Die Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf die Verfahrenswahl erfolgte im Amtsblatt und an der Amtstafel.

Bei der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Von den beteiligten internen Fachstellen und Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein. Die Originale dieser Stellungnahmen können während der Sitzung eingesehen werden.

1. Dt. Telekom AG Niederlassung Bayreuth, Schreiben vom 02.12.2009

Die Dt. Telekom AG Niederlassung Bayreuth hat gegen die Planung keine Einwände. Mit der Festsetzung unter Punkt 7 der Begründung zum Bebauungsplan die Erschließung des Grundstücks durch Abschluss eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über den privaten Eigentümerweg sicher zu stellen, sollte u. a. auch das Leitungsrecht für Telekommunikationsanlagen beinhalten.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Dt. Telekom AG Niederlassung Bayreuth diene zur Kenntnisnahme. Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. ... der Gemarkung Weiden i. d. OPf. kann über Flst.Nr. ... erfolgen, wobei das Leitungsrecht für Telekommunikationsanlagen und weitere allgemeine Rechte privat zu sichern und nachzuweisen sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

2. Stadtwerke Weiden Gas- und Wasserversorgung, Schreiben vom 02.12.2009

Seitens der Stadtwerke Weiden bestehen bezgl. der Gas- und Wasserversorgung keine Bedenken. Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. ... kann über Flst.Nr. ... erfolgen, wobei die Leitungsrechte zu klären sind. Die Länge eines Wasseranschlusses beträgt ca. 50 m. Eine Erschließung mit Erdgas ist jedoch nicht möglich.

Seitens der Abwasserversorgung ist die Erschließung durch Leitungsrechte über Privatgrund gesichert. Zum Zeitpunkt der Bebauung müssen von den Stadtwerken Weiden i. d. OPf. ca. 35 m Hauptkanal und ca. 8 m Hausanschlussleitung gebaut werden.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Stadtwerke Weiden diene zur Kenntnisnahme.

Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. ... soll über die Fläche Flst.Nr. ... erfolgen, die dafür mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wird.

Diese Rechte sind privat zu sichern und nachzuweisen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der nicht möglichen Erschließung mit Erdgas ergänzt.

4. Amt 31 Umweltamt, Schreiben vom 14.12.2009

Die Erschließung der Grundstücke Am Waldfriedhof bis einschl. ... erfolgt über eine Mischkanalisation in der Straße Am Waldfriedhof. Wie das Grundstück Flst.Nr. ... erschlossen werden soll, geht aus dem Bebauungsplan nicht hervor.

Hinter den Grundstücken verläuft der städtische Regenwasserkanal, der in den Stadtbach mündet. Soll das Niederschlagswasser in diesen Regenwasserkanal eingeleitet werden, ist z. Z. die Erschließung nicht gesichert, da keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. ... soll über die Fläche Flst.Nr. ... in die Mischkanalisation der Straße Am Waldfriedhof erfolgen. Die Fläche Flst.Nr. ... ist dafür mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Rechte sind privat zu sichern und nachzuweisen. Das Schreiben diene zur Kenntnisnahme.

5. Schreiben der Städtischen Feuerwehr vom 13.01.2010

Aus Sicht der Städtischen Feuerwehr besteht mit der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich Einverständnis, da die vorgesehene Bebauung weniger als 50m von der öffentlichen Straße „Am Waldfriedhof“ entfernt liegt und damit die Erschließung für die Feuerwehr gesichert ist. Die Löschwasserversorgung wird durch Unterflurhydranten in der Straße „Am Waldfriedhof“ DN 100 mit einer Leistung von 800 l/min sichergestellt.

Vorschlag der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Städtischen Feuerwehr diene zur Kenntnisnahme.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Brandschutzes ergänzt.

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

Amt 20 Liegenschaftsabteilung, Schreiben vom 01.12.2009

Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern-, Schreiben vom 03.12.2009

Hans-Schelter-Schule, Schreiben vom 03.12.2009

PLEdoc GmbH, Schreiben vom 03.12.2009

E.ON Bayern AG, Schreiben vom 07.12.2009

Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 09.12.2009

Bund Naturschutz e. V. Kreisgruppe, Weiden/Neustadt, Schreiben vom 10.12.2009

Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg, Schreiben vom 10.12.2009

Weiterer Verfahrensablauf:

- 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.
- 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 09:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 187 Ä1 „Benzstraße – Lisztstraße

Bebauungsplanänderung Nr. 61 26 187 Ä1/1 zwischen der Anton-Bruckner-Straße und der Straße „Konradshöhe“

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

Vorgang: Stadtratssitzung vom 27.07.09 Beschl. Nr. 107

Sachstandsbericht:

Der o. a. Bebauungsplan hat in der Zeit vom 11.08.09 bis einschließlich 11.09.09 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die Fachstellen wurden mit Schreiben vom 29.07.09 beteiligt.

Aus Gründen des Erschließungsbeitragsrechtes wurde das Grundstück Flst.Nr. ... nicht als Dauerkleingarten sondern als Bauland festgesetzt, nach dem dieses bereits im ursprüngliche wirksamen Bebauungsplan Nr. 187 Ä1 als Bauland festgesetzt war.

Aus diesem Grund wurde nochmals eine verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04. – 23.04.10 durchgeführt. Die entsprechenden Fachstellen und Behörden wurden nochmals am Verfahren beteiligt.

Es gingen abschließend folgende Stellungnahmen ein:

Autobahndirektion Nordbayern, Stellungnahme vom 04.09.09

Bei Beachtung der folgenden Auflagen bestehen gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung seitens der Autobahndirektion Nordbayern keine Einwände.

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtung) müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 nicht geblendet wird.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Bundesautobahn hin abgeleitet werden.

Bemessung von Schallschutzmaßnahmen:

Verkehrsbelastung lt. DTV 2000	28.370 Kfz/24 Std.
Prognosebelastung für 2015	40.000 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	15/30 %
Steigungen kleiner als	5 %
Fahrbahndecke	Splittmastixasphalt

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Die Stellungnahme der Autobahndirektion wurde als Hinweise gewertet und sind sowohl in den Bebauungsplan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Umweltamt / Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 08.09.09

Folgendes wird mitgeteilt:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind – je nach Gebietseinstufung - folgende schalltechnischen Orientierungswerte anzustreben (Beurteilungspegel nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, AllMBl. Nr. 16/1988, Anlage 2)

Allgemeines Wohngebiet (WA) **55 dB (A)** tags (06.00 -22.00 Uhr) und
40/45 dB (A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

Dauerkleingartenanlage **55 dB (A)** tags und nachts

Anmerkungen:

1. Der anzustrebende Nachtwert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird verkehrsbedingt wegen der Bundesautobahn A 93 von 40 auf 45 dB(A) erhöht:

- DTV 2005 : 35.000 Kfz/24 h LkW-Anteil : 11,2 % / 22,5 % tags/nachts
- DTV 2020 : 42.000 Kfz/24 h LkW-Anteil : 15 / 35 % tags/nachts

Der niedrigere Nachtwert von 40 dB (A) gilt für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

2. Eine Kleingartenanlage hat keinen Nachtwert als Beurteilungspegel, da Übernachtungen üblicherweise nicht vorgesehen sind und damit der Schutzanspruch eingeschränkt ist.

Hinweis: Nach erfolgter Lärmsanierung an der A 93 (voraussichtlich ab dem Jahr 2012) wird der für ein Dauerkleingartengebiet zulässige Lärmwert von 55 dB (A) mit 56 – 57 dB (A) immer noch überschritten.

3. Gemäß dem Planfeststellungsentwurf vom 31.07.2009 der Autobahndirektion Nordbayern (Dienststelle Bayreuth) können momentan durch den öffentlichen Verkehrslärm der A 93 weder die Tag- und Nachtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) tags/nachts eingehalten werden noch die Werte der 16. BImSchV.

4. Zukünftig können auch nach der abgeschlossenen Lärmsanierung voraussichtlich ab dem Jahr 2012 (5 – 7 dB (A) Pegelminderung gegenüber dem jetzigen Zustand) an der A 93 die Tag-/ Nachtwerte der DIN 18005 (s. o.) als auch z. T. die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV (59 dB (A) / 49 dB (A) für ein WA) an folgenden Häusern nachts nicht eingehalten werden.

Hinweis: Hier besteht Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger (Bund) !

Tabellarische Übersicht der Immissionsorte und der Beurteilungspegel in dB(A), je nach Geschosshöhe für die Lärmwerte nach der Lärmsanierung ab dem Jahr 2012:

Hinweis: Die Immissionsorte ... befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.

Konradshöhe	2	(4)	17	(19)	21	23	25	27
Tagwert	55 - 59	55 - 58	54	54	54 - 56	54 - 56	55 - 56	55 - 58
Nachtwert	51 - 55	50 - 54	50	50	50 - 51	50 - 51	50 - 51	50 - 53

Konradshöhe	29	31	33	35	37	39
Tagwert	57 - 59	54 - 58	55 - 57	55 - 56	54 - 56	54 - 56
Nachtwert	52 - 54	50 - 54	50 - 52	50 - 51	50 - 51	50 - 51

Von-Gluck-Str.	11	13	15	19	21
Tagwert	55 - 56	55 - 56	55 - 56	55	54
Nachtwert	50 - 51	50 - 51	50 - 52	50	50

Hinweis: Der Immissionsort Anton-Bruckner-Straße 11 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.

Anton-Bruckner-Str. 10 b	11
Tagwert	54
Nachtwert	50

Die Planfeststellung nach § 17 a Bundesfernstraßengesetz lag in der Zeit vom 09.09. – 08.10.09 öffentlich aus.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wurde als Hinweis gewertet und wurde nachrichtlich sowohl in den Bebauungsplan als auch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Von folgenden Träger öffentlicher Belange wurden keine erneuten Stellungnahmen abgegeben, welche zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

E-ON Netz GmbH, Bayer. Bauernverband, Deutsche Telekom AG, Bayernwerk AG, PLEdoc GmbH, Stadtwerke, Bund Naturschutz, Kabel 1 GmbH

Von Seiten der Fachbehörden, Amt 30 Rechtsamt, Amt 60, Abt. Bauen und Wohnen, Amt 60, Abt. Bauhof/Stadtgärtnerei, und Amt 65 – Tiefbauabteilung- wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

Die Kämmereiverwaltung teilt im Schreiben vom 25.03.10 mit, dass gegen den Bebauungsplan aus beitragsrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen. Bei den bereits bebauten Grundstücken ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine Beitragsnachberechnungen.

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 welche die Planung in ihren Grundzügen in Frage stellen, wurden nicht vorgebracht. Grundsätzlich gibt es keine nennenswerten Auswirkungen auf private und öffentliche Belange, die durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes berührt werden. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 10:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan „Südlich des Edeldorfer Weges“ Nr. 61 26 283

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen/Abwägung
Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes und erneuten öffentlichen Auslegung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Vorgang: Bau- und Planungsausschuss vom 23.07.08

Vorgang: Stadtratssitzung vom 28.07.09

Sachstandsbericht:

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 23.10.09 bis einschließlich 23.11.09 zur Einsichtnahme und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von privater Seite sind folgende Schreiben eingegangen:

Rechtsanwälte ..., Schreiben vom 15.10.2008, 11.11.09 und 16.11.09

Die Rechtsanwälte ... vertreten Herrn ..., 92637 Weiden, die Grundstückseigentümer ..., sowie ... und bringen folgendes vor:

Das landwirtschaftliche Betriebseigentum von Herrn ... ist mit den Betriebsgrundstücken Flst.Nrn..., ..., ... und ... unmittelbar von dem im vereinfachten Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Bebauungsplan für den Edeldorfer Weg (Südseite) nachteilig betroffen.

Durch die Straßenbaumaßnahme droht Verlust von Betriebs- und Grundeigentum und damit verbundener betrieblicher Nachteile (Bewirtschaftungsnachteile, Ernteverlust, Emissionsschaden).

Es droht aber auch durch die vorgesehene „Baumreihe mit Kopfweiden“ Beschattung, Zwiwuchs, Ernteverzögerung und Laubfallproblematik, welche letztlich auch bei verminderten Erträgen zu verstärktem, ja existenzgefährdetem Bewirtschaftungsaufwand führen können.

Der eingerichtete und ausgeübte landwirtschaftliche Betrieb mit einer Gesamtfläche von ca. 16 ha muß in die Planungsermittlung- und Abwägung existenzhaltend und ersatzreservierend einbezogen werden.

Zudem ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen formell für ein „vereinfachtes Verfahren“, insbesondere im Hinblick auf naturschutzrechtliche Einwendungspositionen, gem. § 13 a BauGB nicht geeignet sind.

Es werden hier die Nachteile der Straßenerschließung mit damit verbundenen eigentums-, betriebs- und existenzgefährdenden Folgewirkungen einseitig nach Norden in das Betriebs-eigentum des Herrn Baumer verlagert, während die Vorteile einseitig auf der bereits vollständig bebauten Südseite des Edeldorfer Weges verbleiben.

Diese schwer und erträglich in das Grundeigentum sich auswirkenden Nachteile, die die diesjährige Nutzung ausschließen und eine künftige Bebauungsnutzung sinnvoll erscheinen lassen, betreffen folgende Grundstücke und werden für folgende Grundstücke und Grundstückseigentümer vorgetragen:

- Flst.Nr. ..., ...
- Flst.Nr. ..., ...
- Flst.Nr. ..., ...

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Die Betriebsgrundstücke Flst.Nrn. ..., ..., ... und ... liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes vom 19.8.09. Unmittelbar anschließend an den Edeldorfer Weg sind nur die Grundstücke Flst. Nrn. ... und ..., die Grundstücke Flst.Nrn. ... und ...liegen weiter entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind von diesem nicht betroffen.

Durch die Straßenbaumaßnahme droht kein Verlust aus den Grundstücken Flst.Nrn. ..., Die notwendige Verkehrsfläche einschließlich der Grünfläche (Böschungfläche) an der Nordseite befindet sich im Eigentum der Stadt Weiden. Somit ergeben sich keine Bewirtschaftungsnachteile, Ernteverlust und Emissionsschäden.

Hinsichtlich der „Baumreihe mit Kopfweiden“ wurde das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angeschrieben, es wird mit Schreiben vom 16.12.09 folgendes mitgeteilt:
„Entsprechend Art. 47 AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) kann der Eigentümer eines Grundstückes verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m gepflanzt werden, oder falls sie über 2 m hoch sind, in Grenzabstand von mindestens 2 m eingehalten wird.

Nach Art. 48 AGBGB ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlicht erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann in Anlehnung an die Erstaufforstungsrichtlinien (ErstAuffR) 7909-L –Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung und Forsten vom 24.8.2006 Az.: F1-FG 103.4-395 – erst dann ausgegangen werden, wenn eine Ertragsminderung von über 20% bezogen auf das Buchgrundstück zu befürchten wäre.

Nachdem der Abstand von 4,0 m auf dem Grünstreifen zu den fraglichen Grundstücken nicht eingehalten werden kann, es ist nur eine Böschungfläche mit einer Breite von 2,0 m vorhanden, wird auf die Anpflanzung von Bäumen verzichtet.

Hinsichtlich der Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebsfläche:

Am 28.07.2008 hat der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. unter Nr. 76 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich südlichen des Edeldorfer Weges im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Von einer Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich des Edeldorfer Weges wurde abgesehen.

Hinsichtlich der Durchführung im vereinfachten Verfahren:

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann angewendet werden, *wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn*

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung .. nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ... bestehen (§ 13 Abs. 1 BauGB).*

In diesem Fall handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung der Grundstücke planungsrechtlich vorbereitet, die jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen oder Schutzgüter beeinträchtigen wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die Anforderungen an § 13 Abs. 1 BauGB werden somit erfüllt. (Kommentar Battis / Krautzberger / Löhr zu § 214 BauGB Rn 6: *„Hat eine Gemeinde stillschweigend angenommen, nach § 13 vorgehen zu dürfen, so ist ein Irrtum über die Voraussetzungen des § 13 unbeachtlich. Der Begriff des „Verkennens“ setze nicht voraus, dass sich die Gemeinde ausdrücklich und im Einzelnen mit den Anforderungen des § 13 auseinander gesetzt hat.“*)

Hinsichtlich der beidseitigen Bebauung:

Im Vorfeld wurden Untersuchungen hinsichtlich einer beidseitigen Bebauung des Edeldorfer Weges durchgeführt. Dafür wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen ergaben, dass insbesondere eine Ausweisung einen nachhaltigen Eingriff und eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft bzw. des Landschaftsbildes sowie eine Beeinträchtigung des Nahrungsgebietes des Weißstorks darstellen würde. Eine Überplanung dieses nördlichen Bereiches stünde außerdem im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Eine derartige Ausweisung widerspricht den Zielen und Grundsätzen B I „Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltigen Wasserwirtschaft“, des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 und den Zielen des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord (6) und damit dem § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Im Landesentwicklungsprogramm ist zum Bereich Wasser 1.2.1 aufgeführt, *„dass der Intakthaltung und der Entwicklung des Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen besondere Bedeutung zukommt. Gleiches gilt für den Schutz und – wo möglich – für die Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen“.*

Bezüglich Pflanzen und Tiere ist bei 1.3.1 aufgeführt, *„dass von besonderer Bedeutung ist, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften so zu sichern, dass das genetische Potenzial der Arten erhalten wird. Der vorrangigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu“.*

Zum Thema 2.2.4 Gewässer, Uferbereiche und Auen ist u. a. dargestellt, *„dass anzustreben ist, dass naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Auen in ihrer Biotopverbundfunktion zu erhalten und zu naturnahen Landschaftsräumen weiter entwickelt werden“.*

Auch im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6), 2002 i.d.F. vom 15.12.2009, wird bei den überfachlichen Zielen zur Raumstruktur A II, den ökologischen Erfordernissen, u. a. unter 3.2.1 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „*die naturnahen Gebiete der Region, insbesondere die Talauen der Naab und des Regens einschließlich wasserführender Seitentäler sowie die Mulden und Trockentäler ... als ökologische Kernräume für naturnahe Lebensgemeinschaften bewahrt werden sollen. Auf die Erhaltung und Entwicklung der Vernetzung ökologischer Kernräume soll hingewirkt werden*“.

Hierzu ist der Bereich nördlich des Edeldorfer Weges im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet zeichnerisch dargestellt. Ebenso wird dieser Bereich als Gebiet mit geringer ökologischer Belastbarkeit, ohne Nutzung bzw. naturnahe Nutzung eingestuft.

Deshalb wurde durch den Bau- und Planungsausschuss sowie den Stadtrat entschieden, nördlich des Edeldorfer Weges keine Ausweisung vorzunehmen und nur südlich des Edeldorfer Weges einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zweck des Bebauungsplans ist u. a. die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für den verkehrsgerechten Ausbau des Edeldorfer Weges sowie die Sicherung der Erschließung der daran angrenzenden Grundstücke. Damit erfolgt für den Edeldorfer Weg planungsrechtlich ein Lückenschluss, da für den anschließenden nördlichen Bereich bereits Bebauungspläne bestehen, die die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungsanlagen festschreiben (Bebauungsplan Nr. 220, 142 und 226).

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Für die derzeit locker bebauten Grundstücke besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung. Dieser Entwicklungsmöglichkeit soll durch den Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die Grundstücke des Herrn ..., Flst.Nrn. ... und ... Gmkg. ... liegen nördlich des Edeldorfer Weges und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Für die Anlage der Erschließungsstraße werden keine Teilflächen aus den Grundstücken des Herrn ... benötigt und es wird nicht in deren Bewirtschaftung eingegriffen.

Ein Verlust an Betriebs- und Grundeigentum droht somit durch die Straßenbaumaßnahme nicht.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „*sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen*“.

Zur Abwägung gehören die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange.

Der Stadtrat hat sich mit der Thematik „Bebauung im Bereich Edeldorfer Weg“ einige Jahre intensiv beschäftigt, bis er nun einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „südlich des Edeldorfer Weges“ gefasst hat. Hierzu liegen umfangreiche Unterlagen vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

Der Abwägungsvorgang ist nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dabei sind durch die Beteiligung der Öffentlichkeit weitere Stellungnahmen von Privatpersonen sowie der Träger öffentlicher Belange und Fachstellen zur aktuellen Planung auszuwerten und in die Abwägung einzustellen.

Ermittlungs- und Abwägungsdefizite sind deshalb aus Sicht des Stadtplanungsamtes nicht erkennbar.

Des weiteren wird vorgebracht:

Die innerörtliche Straßenplanung mit modernem Ausstattungsaufwand für eine nur einseitige

Straßenbebauung ist aus Gründen der Gleichbehandlung (Art. 3 GG) und auch aus haushaltsrechtlichen und haushaltstechnischen Gründen wenig sinnvoll. Derzeit besteht die Gefahr, dass die Erschließungskosten beidseits des Edeldorfer Weges nach den maßgeblichen Satzungen und gesetzlichen Bestimmungen belastend verteilt werden, auch auf das landwirtschaftliche Grund- und Betriebseigentum des Herrn ..., das aber eine äquivalente Gegenleistung für diese Erschließungskostenbelastung in Form eines Baurechts, Herrn ... vorenthalten. Aus Gründen der Gleichbehandlung und der sparsamen Haushaltsführung wird deshalb beantragt, die nördlich des Edeldorfer Weges gelegenen Grundstücke von Herrn ..., soweit in die Bebauungsplanung einzubeziehen, dass zumindest nördlich des Edeldorfer Weges eine einzeilige Gebäudereihe entlang der neu auszubauenden Straße entstehen kann.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Edeldorfer Weg ist nicht nur örtliche Erschließungsstraße sondern auch Ortsverbindungsstraße. Für den Straßenquerschnitt wurde eine Breite von 11 m festgesetzt, die auch der daran nördlich angrenzenden Straßenbreite des Bebauungsplans Nr. 61 26 220 entspricht.

Die Straße erhält auf der Südseite, im Bereich der bestehenden Bebauung einen 2,50 m breiten Fußweg, in Orientierung an der Forderung nach der Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger (auch unter Beachtung der Benutzungspflicht des Gehwegs durch radfahrende Kinder) und den notwendigen Sicherheitsräumen zu Einfriedungen und zur Fahrbahn.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (örtliche Einfahrtstraße / Quartierstraße / Linienbusverkehr). Sie dient der Erschließung der daran angrenzenden Grundstücke sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, des ruhenden Verkehrs, für Pkw, Radfahrer und Linienverkehr.

Auf der Nordseite ist ein ca. 2 m breiter Grünstreifen als Böschung festgelegt. Er stellt den Übergang von der höherliegenden Straße zu den Waldnaabauen her. Der Grünstreifen ist somit Bestandteil der Erschließungsanlage und für diese unentbehrlich.

Hinsichtlich der Erschließungskosten wird von Seiten der Kämmereiverwaltung folgendes mitgeteilt:

Der Edeldorfer Weg ist bislang noch nicht erstmalig hergestellt. Für die erstmalige Herstellung von Erschließungsstraßen werden Erschließungsbeiträge erhoben. Außenbereichsgrundstücke sind im Erschließungsbeitragsrecht nicht beitragspflichtig. Der umlagefähige Aufwand wird vielmehr auf die erschlossenen (bebaubaren) Innenbereichsgrundstücke verteilt. Insoweit kann im Bebauungsplan kein Widerspruch zum Haushaltsrecht gesehen werden.

Somit werden die landwirtschaftlichen Grundstücke des Herrn ... nicht belastet.

Mit einer Bebauung nördlich des Edeldorfer Weges hat sich der Stadtrat jahrelang eingehend beschäftigt. Abschließend standen folgende Problempunkte gegen eine Ausweisung im Bereich des Edeldorfer Weges:

- Widerspruch entgegen den Zielen des Regionalplanes Oberpfalz-Nord
- Widerspruch entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden
- Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftsschutzes
- Beeinträchtigung des Nahrungsgebietes des Weißstorchs
- Forderung von Ersatzflächen für den Eingriff einer Bebauungsplan
- Erstellung eines Grünordnungsplanes, Umweltprüfung und Umweltbericht durch ein externes Büro. Die Kosten hierfür liegen bei der Stadt Weiden
- eine Flächennutzungsplanänderung ist durchzuführen. Hierfür ist die Genehmigung der Regierung der Oberpfalz erforderlich.
- Ein Bebauungsplanverfahren ist durchzuführen.
- Sonstige Aufwendungen und Maßnahmen können sich auch noch während des Bauleitplanverfahrens ergeben
- steht dem Landschaftsplan entgegen

Aus den o. a. Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.07.09 beschlossen, von einer Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich des Edeldorfer Weges abzusehen.

Des weiteren werden vom Rechtsanwalt besondere Einwendungen vorgebracht:

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes „Südlich des Edeldorfer Weges“ ist irreführend und ein Etikettenschwindel. Der Plan zeigt deutlich, dass auch mittelbare Beeinträchtigungen für Eigentum und Betrieb des Herrn ... an der Nordseite betroffen sein werden. Zudem sind auch Flächen nördlich des Edeldorfer Weges in die Planung einbezogen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Bezeichnung „südlich“ wurde für die genauere Lage des Baugebietes gewählt, nachdem in früheren Jahren auch die Einbeziehung der „Nordseite“ des Edeldorfer Weges in Erwägung gezogen worden ist. Der Bebauungsplan trägt die Nr. 61 26 283. In ihm werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches genau definiert.

Die Zufahrt auf das angesprochene Grundstück Flst. Nr. ... (Mischgebiet) ist im Erschließungsweg Flst. Nr. ... festgesetzt und nicht am Edeldorfer Weg.

Beschlussvorschlag :

Mit der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes besteht Einverständnis. Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches und einer Ausweisung weiterer Bauflächen wird nicht zugestimmt.

Des weiteren werden vom Rechtsanwalt bei keiner Einbeziehung der Eigentums- und Betriebsflächen „einseitige“ unmittelbare Belastungen vorgebracht:

- Veränderung der Bodeninstabilität
- Veränderung des Oberflächenwasserhaushalts
- Vernässung der Grundstücke
- Immissionsbelastung der Grundstücke, die derzeit für die landwirtschaftliche ertragsorientierte Produktion verwendet werden und
- Belastung der Feldfrüchte, die in den Nahrungsmittelkette eingeführt werden sollen,
- Betriebliche Nachteile durch Anbauverbote wegen der von der Straße in die landwirtschaftlichen Nutzflächen eindringenden Immissionen (Staub, Katalysator-Partikel, Reifenabrieb, Schmutz, Abgase),
- Sonstige nachteilige Veränderungen der Ertragsfähigkeit und der Bodenoberfläche der landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke

Eine Beweissicherung für den derzeitigen Grundstückszustand bezüglich

- Lage,
- Bodenertrag,
- Oberflächen- und Grundwasserhaushalt

durch unabhängige Sachverständigengutachten und durch Einholung einer Pflanzensoziologischen Bestandsaufnahme wird beantragt.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vorgebrachten Argumente bzw. Belastungen in keinsten Weise berührt, nachdem die Verkehrsführung des Edeldorfer Weges unverändert bleibt und es sich um den Ausbau eines bestehenden Verkehrsweges handelt, der bereits jetzt als Ortsstraße gewidmet ist und verkehrlich entsprechend genutzt wird. Der Ausbau erfolgt entsprechend aktueller Richtlinien. Die im Schreiben der Rechtsanwälte vermuteten Nachteile sind nach Einschätzung des Hochbau- und Tiefbauamtes nicht nachvollziehbar.

Wasserrecht

Da die Entwässerung beim Ausbau der Straße durch die Stadt Weiden i. d. OPf. sichergestellt wird, sind negative Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt und den Grundwasserhaushalt nicht zu erwarten. Auch eine Vernässung der Grundstücke des Herrn ... ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der Ausbau der Straße greift nicht in Drittrechte ein.

Immissionsschutz

Zu Auswirkungen auf die Wiesenflächen wird auf das Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16.12.09 verwiesen. Darin werden keine Beeinträchtigungen auf die nördlich des Edeldorfer Weges liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke gesehen. Von Seiten der Stadt Weiden i. d. OPf. werden keinerlei immissionsrechtlichen Bedenken gegen den Ausbau des Edeldorfer Weges gesehen.

Naturschutzrecht

Eine pflanzensoziologische Bestandsaufnahme erscheint bei Wirtschaftsgrünland nicht notwendig. Von Seiten des Naturschutzes gibt es somit keinerlei Bedenken gegen den Ausbau des Edeldorfer Weges.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes diene zur Kenntnisnahme.

Eine Beweissicherung ist nicht veranlaßt.

Vom **Bund Naturschutz** wurde keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

Von den angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.12.09

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilt folgendes mit:

„Entsprechend Art. 47 AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) kann der Eigentümer eines Grundstückes verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m gepflanzt werden, oder falls sie über 2 m hoch sind, in Grenzabstand von mindestens 2 m eingehalten wird.

Nach Art. 48 AGBGB ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlicht erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann in Anlehnung an die Erstaufforstungsrichtlinien (ErstAuffR) 7909-L –Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung und Forsten vom 24.8.2006 Az.: F1-FG 103.4-395 – erst dann ausgegangen werden, wenn eine Ertragsminderung von über 20% bezogen auf das Buchgrundstück zu befürchten wäre. Dies ist im vorliegenden Fall bei einer Pflanzung von 12 Kopfweiden auf ca. 300 m Straßenslänge nicht der Fall.“

„Über den Edeldorfer Weg wird auch das Staatliche Lehr-, Versuchs- und Fachzentrum Almesbach der Landesanstalt für Landwirtschaft erschlossen. Bei Ernte- und Transportarbeiten werden auf dem Edeldorfer Weg hohe Transportlasten bewegt. Aus diesem sollte die Tragfähigkeit der Straße auf die max. Achslast nach Straßenverkehrszulassungsverordnung ausgebaut werden.

Aufgrund des notwendigen Mindestabstandes der geplanten Weidenbaumpflanzungen zum Nachbargrundstück reichen diese voraussichtlich sehr nahe an den Straßenrand heran. Die Baumkronen wachsen in den Straßenraum hinein und verengen das Lichtraumprofil des E-

deldorfer Weges. Gerade bei den großen landwirtschaftlichen Maschinen wie z. B. Schlepper, Häcksler oder Mähdrescher kann es im Begegnungsverkehr zu Behinderungen kommen. Es ist daher sicherzustellen, daß durch regelmäßiges Zurückschneiden der Baumkronen das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeengt wird.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Ausbau erfolgt auf Grundlage Der „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ Ausgabe (RSt 001). Die Bauweise wird entsprechend der vorliegenden Bauklasse gewählt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten diene zur Kenntnisnahme

Bayer. Bauernverband, Schreiben vom 07.12.09

Der Bayerische Bauernverband hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, daß die umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ungehindert angefahren werden können und keine Bewirtschaftungsschwernisse entstehen.

Des weiteren wird gebeten, die Einwendungen der betroffenen Grundstückseigentümer zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes diene zur Kenntnisnahme

Deutsche Telekom, Schreiben vom 27.10.09

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, daß im Zuge des Ausbaues des Edeldorfer Weges eine Anpassung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen an die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen ist.

Hinsichtlich der Straßen- und Erschließungsmaßnahmen wird um Beteiligung vor Baubeginn gebeten.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis diene zur Kenntnisnahme.

PLEdoc GmbH, Schreiben vom 26.10.09

PLEdoc weist auf einen stillgelegten Abschnitt der Ferngasleitung FGN LNr. 3 hin, welcher nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen werden soll.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis diene zur Kenntnisnahme. Die außer Betrieb befindliche Rohrleitung wird im Bebauungsplan eingetragen.

Kabeldeutschland, Schreiben vom 07.10.2009

Kabeldeutschland verweist auf im Plangebiet vorhandene Telekommunikationsanlagen und Schutz derselben bei Bauausführung. Auch Umverlegungen sind mitzuteilen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis diene zur Kenntnisnahme. Kabeldeutschland wird bei der Bauausführung rechtzeitig beteiligt.

e-on Bayern, Schreiben vom 23.10.09

e-on Bayern verweist auf Anlagenteile im überplanten Gebiet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn mitgeteilt wird.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis diene zur Kenntnisnahme. E-on Bayern wird bei der Bauausführung rechtzeitig beteiligt.

Stadtwerke Weiden, Schreiben vom 19.10.09 und 02.12.09

Die Stadtwerke teilen folgendes mit:

Gas/Wasser

Vor Ausbau der Straße „Edeldorfer Weg“ ist zu prüfen, ob die dort verlegte Wasserleitung DN 150 AZ zu erneuern ist.

Erschließung mit Gas besteht erst ab Straße „Zur Neumühle“

Weitere Erschließung ist momentan nicht geplant, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Abwasser

Die Abwasseranlagen werden kurzfristig überprüft. Bei Erforderlichen Maßnahmen werden diese rechtzeitig durchgeführt, damit die Straßenbauarbeiten nicht behindert werden.

Brandschutz

Hinsichtlich ausreichender Wasserversorgung zum Brandschutz und ausreichende Unterflurhydranten ist der Grundschutz im Gebiet sichergestellt.

Freiwillige Feuerwehr Weiden

Schreiben vom 1.12.09

Zufahrt und Flächen, sowie die Löschwasserversorgung sind gesichert.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme

Von Seiten der Fachstellen wird folgendes vorgebracht:

Stellungnahme Umweltamt (Wasserrecht/Bodenschutz) vom 9.11.09

Das Umweltamt –Wasserrecht und Bodenschutz – teilt mit, daß für die Weiheranlage auf dem Grundstück Flst.Nr. 4349 (4.500 m² Wasserfläche) eine unbefristete wasserrechtliche Erlaubnis erteilt worden ist.

Die Speisung der Weiheranlage erfolgt über eine Ableitung des Almesbaches, welcher entlang des Straßengrundes (Edeldorfer Weg) verläuft.

Im Zuge der geplanten Straßenbauarbeiten ist sicherzustellen, daß der wasserrechtlich genehmigte Zustand während und nach den Bauarbeiten erhalten werden muß.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis diene zur Kenntnisnahme.

Folgende Fachstellen haben keine Bedenken geäußert:

Untere Verkehrsbehörde, Umweltamt (Immissionsschutz, Naturschutzrecht, Abfallrecht, Erneuerbare Energien), Kämmereiverwaltung (Beitragsrecht), Tiefbauabteilung, Bauen und Wohnen,

Im Bürgerberatungsgespräch Bauen und Wohnen vom 23.06.10 hat Herr ..., ..., Weiden, mit seinem Architekten Herrn ..., eine Verdichtung der Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nrn. ..., , ... und ... vorgestellt. Er beabsichtigt die Nutzung der medizinischen Trainingstherapie auf das gesamte Erdgeschoß auszudehnen und mit der Physiotherapie in das Obergeschoß umzuziehen. Ein neues geplantes 3.Geschoß soll eine neue Neurochirurgische Arztpraxis aufnehmen.

Der Bebauungsplanentwurf vom 15.06.10 weist im fraglichen Bereich nur 2 Vollgeschoße aus. Die o. a. Bauabsicht würde dem Bebauungsplan entgegenstehen.

Herr ... stellt mit Schreiben vom 23.06.10 den Antrag, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß seine Bauabsicht genehmigungsfähig wird.

Städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen, dem Antrag kann zugestimmt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes kann beschlossen werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 11:

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 271 „Für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie nördlich des Steinweges und südlich des Grundstücks Flst. Nr....“
Aufhebung des Bebauungsplans**

Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 04.03.2010, Vorschlags-Nr. 12
Vorgang Stadtrat vom 22.03.2009, Beschluss-Nr. 30**

Sachstandsbericht:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.04.2010 – 10.05.2010 statt.

Stellungnahmen privater Art wurden nicht vorgebracht.

Die internen Fachstellen und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.10 gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Es gingen einige Schreiben ein, die jedoch keinerlei Bedenken zum Inhalt hatten.

Die Originale der Stellungnahmen können während der Sitzung eingesehen werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans kann somit beschlossen werden

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 12:

Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen -

Beantwortung einer Anfrage von Stadtrat Gebhardt in der Bau- und Planungsausschusssitzung am 14.01.2010

Bauruine Rehbühlstraße ..., Anbringen eines Zaunes

Sachstandsbericht:

Das Grundstück wurde in der Zwischenzeit mit einem Bauzaun gesichert.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 13:

Stadtgärtnerei
50. Blumenschmuckwettbewerb 2010
Zusammensetzung der Ausschüsse

Sachstandsbericht:

Wettbewerbsausschuss

Oberbürgermeister Kurt Seggawiß
Bürgermeister Jens Meyer
Baudezernent Hansjörg Bohm
Edi Nickl, ...
Stadtrat Alois Lukas, ...
Gartenobermeister Andreas Gloßner, ...
Willibald Härning, ...

Bauverwaltungsamt
Verband Wohnungseigentum
OWV
Gartenbaugruppe
Haus- u. Grundbesitzerverein

Prüfungsausschuss

Jury I

Stadtrat Dr. Helmut Hofmeister, ...
(Vertreter: Stadträtin Dagmar Angerer)
Gartenmeister Hans Steinhilber, ...
Edith Brich, ...
Josef Gatzka, ...
Stadträtin Gisela Helgath

CSU - Stadtratsfraktion

Gartenbaugruppe
Haus- u. Grundbesitzerverein
Verband Wohnungseigentum
Bündnis 90/Die Grünen

Jury II

Stadträtin Gabriele Laurich, ...
(Vertreter: Stadtrat Helmut Ruhland)
Gartenmeister Hermann Zierer, ...
Christa Raithel, ...
Horst Witzl, ...
Stadtrat Reinhold Wildenauer, ...

SPD - Stadtratsfraktion

Gartenbaugruppe
Haus- u. Grundbesitzerverein
Verband Wohnungseigentum
FDP - Stadtratsfraktion

Bau- und Planungsausschuss:

() beratend (x) beschließend
(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 14:

Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 11.05.10 zur Sanierung von 2 Kellerräumen in der Staatl. Berufsschule Weiden i. d. OPf.

Sachstandsbericht:

Die gesamte Berufsschule ist aufgrund der vorhandenen Grundwasser und Entwässerungssituation, bis auf den Bereich der Heizung und zwei angrenzende „Klassenzimmer“ mit Nebenräumen im Nordteil des Hauptgebäudes, nicht unterkellert.

Wegen der notwendigen Belichtung der Kellerräume wurden vor den Fenstern Lichtschächte angeordnet, wobei die Fensteröffnungen in die Betonwannenausbildung der Baukonstruktion einbinden.

Bedingt durch eine nicht mehr funktionierende Entwässerung des Niederschlagswassers, steigt der Wasserspiegel in den Kellerlichtschächten bis unter die Fensterbänke an, und durchfeuchtet über diese Fuge das vorhandene Mauerwerk.

Zur Sanierung der Kellerräume ist deshalb zuerst die Funktionsfähigkeit der Kellerlichtschachtentwässerung wieder herzustellen. Danach ist die Fuge zwischen Lichtschacht und Betonwanne abzudichten.

Nach Ausschluss von neuen Feuchtigkeitseinträgen, können in den Räumen die Putzstellen ausgebessert und die Wände mit einem neuen Anstrich versehen werden.

Sollte trotz der vorgenannten Maßnahmen ein Feuchtigkeitstransport in die Klassenräume nicht beseitigt werden, müssten die vorhanden Lichtschächte abgebrochen werden und das Gelände bis unterhalb der Kante der Betonwanne abgebösch werden.

Die Kosten für den ersten Teil der geplanten Maßnahmen belaufen sich auf ca. 30.000,- €. Sollte zusätzlich der Abbruch der Lichtschächte erforderlich werden, müssten zusätzlich weitere 30.000,- € veranschlagt werden.

Haushaltsmittel stehen hierfür bisher nicht zur Verfügung und müssten im Nachtragshaushalt bereitgestellt werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 15:

Stadtplanungsamt

Antrag der CSU-Fraktion vom 01.06.2010 zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.07.10

Stockerhutweg, Parkplätze im Bereich der Europa-Berufsschule

Sachstandsbericht:

Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt zu prüfen, ob durch eine bauliche Veränderung und eine „Queranordnung“ der Parkplätze mehr Parkraum am Stockerhutweg geschaffen werden können.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 61 26 282 sind in dem vorgenannten Streckenbereich als Längsparkstreifen 23 Stellplätze vorhanden.

Diese sind parallel an die Fahrbahn gebaut, mit Betonsteinen gepflastert und eingefasst mit einem Bordstein aus Granit. Danach folgt ein Grünstreifen mit 2,50 m Breite und ein Metallzaun als Abgrenzung zum Sportplatz.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Bereich der Längsparker in Senkrechtparker umzubauen. Hierzu müsste der vorhandene Grünstreifen bis zum Metallzaun zum überwiegenden Teil aufgelassen und die Fläche in z. B. Pflasterbauweise als Parkplatz hergestellt werden. Dadurch könnten 21 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, insgesamt also 44 Stück, vgl. beiliegende Anlage.

Die dafür benötigten Mittel betragen nach einer groben Kostenschätzung durch die Tiefbauabteilung bei Vergabe an eine Baufirma ca. 25.000 EUR bis 30.000 EUR (inkl. MWST).

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass der Teilabschnitt der Straße erst vor ca. 10 Jahren ausgebaut wurde und die Erhöhung der Parkplätze eine ausbaubeitragsfähige Maßnahme darstellt. Von der Straße werden neben städtischen auch private Grundstücke erschlossen, die sich an den neuen Ausbaukosten mit beteiligen müssen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 26 282 stellte u. a. nur die verkehrsmäßige Erschließung des Turnhallenneubaus der Berufsschule sicher und regelte die Verkehrsführung. Durch die beabsichtigte umfangreiche Änderung der Stellplatzanordnung und Wegfall des Straßenbegleitgrüns mit alten Bäumen ist vor Baubeginn eine Bebauungsplanänderung durchzuführen, u. a. auch als Grundlage für die Beitragserhebung. Dauer bis Rechtskraft mindestens ein dreiviertel Jahr.

Durch das Stadtplanungsamt wurde die allgemeine Parkplatzproblematik bereits aufgegriffen und Planungsüberlegungen betrieben um hier nachzubessern (vgl. Beschluss Nr. 12 des Stadtrates vom 01.02.2010). Die Verwaltung wurde beauftragt sämtliche notwendigen Schritte und Maßnahmen zur Realisierung von zusätzlichen Parkplätzen auf zwei Standorten vor-

zunehmen (Standort Nr. 1 östlicher Teil des Flst.Nr. ..., Nähe Stockerhutweg, ca. 30 Stück; Standort Nr. 2 westlicher Teil des Flst.Nr., ca. 50-55 Stück).

Erste Arbeitsgespräche mit Fachstellen ergaben, dass bei einer beidseitigen Anordnung der Parkplätze entlang des neu zu errichtenden Fuß- und Radweges zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Balance Zentrum insgesamt ca. 50 neue Parkplätze untergebracht werden können. Nach aktueller Kostenschätzung des Architekten betragen die Kosten nur für diese Parkplätze inkl. Zufahrt ca. 98 000 EUR (inkl. MWST), wobei bei einer möglichen Förderfähigkeit der Maßnahme mit Zuschüssen von 60% zu rechnen wäre.

Die Förderfähigkeit wurde noch nicht mit der Regierung der Oberpfalz abgeklärt, da derzeit im Haushalt keine Mittel bereitgestellt sind.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 16:

Stadtplanungsamt

Beantwortung der Anfrage von Stadtrat ... in der Sitzung vom 06.05.2010

Sachstandsbericht:

Stadtrat ... bittet um den aktuellen Sachstand bezüglich des Studentenwohnheims im Bereich der Fachhochschule (Wettbewerb etc.)

Wettbewerb

Das geplante Studentenwohnheim im Bereich der Fachhochschule wird vom Studentenwerk Oberfranken geplant, gebaut und betrieben.

Das Studentenwerk Oberfranken hat dazu einen Architektenwettbewerb gem. GRW 1995 (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) ausgelobt. Es handelt sich um einen begrenzt offenen Realisierungswettbewerb. Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch das Büro aus Weiden, das vom Bauherren beauftragt wurde.

Bei dem Wettbewerb waren 6 Teilnehmer gesetzt, 44 weitere wurden durch eine Losentscheidung ermittelt, nachdem deren Teilnahmeberechtigung geprüft wurde. Es wurden zwei Lostöpfe gebildet: arrivierte Büros (Büros mit Erfahrung in vergleichbaren Projekten) und junge Büros und kleine Bürostrukturen. Aus dem ersten Lostopf wurden 28 Teilnehmer ermittelt, aus dem zweiten 16.

Die ca. 500 Bewerbungen um eine Teilnahme am Wettbewerb zeugen von der hohen Attraktivität der Wettbewerbsaufgabe für die Architektenschaft.

Der Zeitplan des Wettbewerbs stellte sich folgendermaßen dar:

Anfang 2010	Auslobung des Wettbewerbs
Bis 30.03.2010	Möglichkeit Rückfragen zu stellen
17.05.2010	Einlieferungstermin für die Planungsleistungen
25.05.2010	Einlieferungstermin für das Modell
21./22. 06. 2010	Preisgerichtssitzung

Das Wettbewerbsergebnis wurde durch ein Preisgericht ermittelt, das sich aus Sach- und Fachpreisrichtern zusammensetzte. Das Preisgericht tagte am 21./22. Juni 2010 in der Max-Reger-Halle.

Den Vorsitz des Preisgerichts hatte Professor ... inne.

Fachpreisrichter:

Johann Ebe	Prof.-Dipl.-Ing. Architekt BDA, München
Gottfried Weiß	Dipl.-Ing. Architekt, LBD, Oberste Baubehörde München
Matthias Bettmann	Dipl.-Ing. Architekt BDA, Rückersdorf
Karlheinz Beer	Dipl.-Ing. Architekt BDA, Weiden

Stellvertretende Fachpreisrichter

Svenia Rosette	Dipl.-Ing. Architektin, Oberste Baubehörde München
----------------	--

Ständig anwesender, stellvertretender Fachpreisrichter

Frida Zellner	Dipl.-Ing. Architektin BDA, Ingolstadt
---------------	--

Sachpreisrichter

Josef Tost	Geschäftsführer des Studentenwerks Oberfranken, Bayreuth
Erich Bauer	Prof.-Dr., Präsident der HAW
Kurt Seggewiß	Oberbürgermeister der Stadt Weiden

Stellvertretender Sachpreisrichter

Hubert Lindner	Studentenwerk Oberfranken, Bayreuth
----------------	-------------------------------------

Ständig anwesender, stellvertretender Sachpreisrichter

Markus Brautsch	Prof.-Dr., HAW
-----------------	----------------

Ergebnis des Wettbewerbs

Das Preisgericht vergab den ersten Preis einstimmig an das Münchener Büro GSP-Architekten. Die weiteren Preisträger sind

- 2. Preis: Herle + Herre Architekten (Neuburg/Donau) mit hahne + mauz architektur (München) und grabner + huber landschaftsarchitekten (Freising)
- 3. Preis: Schleifheimer Architekten (Coburg)
- 4. Preis: Scherzer Architekten Partnerschaft (Nürnberg)

2 Ankäufe gingen an plan 4 Architekten (München) und Prof. Roland Dieterle (München).

Die Wettbewerbsergebnisse sind in der Max-Reger-Halle für die Öffentlichkeit ausgestellt.

Weiteres Verfahren

Der Wettbewerb war der erste Teil eines VOF-Verfahrens, das aus vergaberechtlichen Gründen für eine solche Bauaufgabe durchzuführen ist. Dieses VOF-Verfahren soll noch Anfang Juli mit der Beauftragung eines Büros abgeschlossen werden.

Der dann noch zu überarbeitende Entwurf muss anschließend in Planungsrecht umgesetzt werden. Dies geschieht mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278. Die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt.

Die Offenlage des Bebauungsplans wird nach erfolgter Überarbeitung der Planung im Stadtplanungsamt vorbereitet und soll in einer der nächsten Sitzungen beraten werden.

Der Flächennutzungsplan, der bisher für diesen Bereich eine Grünfläche festsetzte, wird im Parallelverfahren geändert. Das Planverfahren wurde mit dem Stadtratsbeschluss über die 18. Änderung des Flächennutzungsplans vom 21. Juni 2010 fast abgeschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird nun der Regierung der Oberpfalz zur Genehmigung vorgelegt.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 17:

Stadtplanungsamt

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

Ablehnung des Antrags

Vorgang: Bau- und Planungsausschuss vom 06.07.09 Nr. 42

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 12.04.10 hat die Fa. ..., ..., erneut einen Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag) gestellt.

Geplant ist die Errichtung von bis zu 100 Studentenapartements auf dem Grundstück Flst.Nr. ... Gmkg.

Das Grundstück Flst.Nr. ... Gmkg. ... liegt im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i. d. OPf. ist die Fläche als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt.

Um dort ein Vorhaben realisieren zu können, müsste, wie vom Antragsteller beantragt, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, parallel auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

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

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

Die Stadt Weiden verfügt im unmittelbaren Nahbereich über, das Baugebiet „Schirmitzer Weg“, ausreichend freie Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Auch an anderen Stellen des Stadtgebietes gibt es geeignete Flächen, die für die Errichtung eines derartigen Vorhabens in Frage kommen würden.

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

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

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 21.04.10) sprechen erneut folgende Gründe gegen eine Bebauung mit bis zu 100 Apartments an dieser Stelle.

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

Aufgrund der starken Beschallung (Verkehrslärm und Schießlärm/Volksfestlärm) von 4 Seiten und der Tatsache, daß auch ein möglicher Freibereich (Balkon!) beim Wohnen schützenswert ist und eine Erholungsfunktion hat, ist das Bauvorhaben an der dortigen Stelle abzulehnen.

Geordnete und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches sind an dortiger Stelle schwer vorstellbar, trotz Schallschutzmauer (lediglich einseitig!) mit Begrünung.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 21.04.10) wird die Planung nicht befürwortet. Der Ort des Vorhabens liegt im Außenbereich und jenseits der im Entwurf des Landschaftsplanes festgesetzten Grenzen der baulichen Entwicklung. Der Vergleich mit dem Ort des Wohnheimes des Studentenwerks zwischen Tennisplätzen und Südosttangente ist in diesem Zusammenhang nicht zutreffend, da dieser Bebauungsplan innerhalb der Grenzen der gewünschten baulichen Entwicklung liegt.

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

Der Antrag wird deshalb von Seiten der Verwaltung abgelehnt.

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

Hinweis:

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

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

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 18:

Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Beantwortung der Anfrage von Stadtrat ...

Stadtrat ... bittet um Bericht betreffend des Sachstandes beim Schülercafé „Scout“ über Baukosten, Verzögerungen und Regressforderungen durch Auflösung des ehemaligen Pachtvertrages und Rückbau

Sachstandsbericht:

Aufgrund der Prüfung hinsichtlich Förderfähigkeit der Baumassnahme Schülercafé wurde der zum September 2009 geplante Baubeginn unbefristet verschoben. Eine kurzfristige Entscheidung und Baufreigabe war nicht absehbar. Die beauftragten Firmen konnten somit nicht auf einen fixen Baubeginn verpflichtet werden und waren aufgrund der relativ guten Witterung in den Monaten November und Dezember 2009 zwischenzeitlich anderweitige Verpflichtungen eingegangen. Somit konnte nach der endgültigen Freigabe im November 2009 nicht unmittelbar mit der Realisierung der Baumassnahme begonnen werden. Entsprechend erfolgte der Baubeginn Mitte Dezember 2009. Weitere zeitliche Verzögerungen ergaben sich danach bei den ausführenden Firmen urlaubbedingt (Weihnachten / Neujahr) sowie durch ... Des Weiteren ergaben sich massive bauliche Komplikationen, welche erst im Laufe der Baumassnahme ersichtlich wurden. Exemplarisch seien hierzu der bis dato nicht existente Brand- und Schallschutz, die Notwendigkeit der kompletten Erneuerung von Elektro- und Sanitärleitungen sowie die komplette Erneuerung der Heizung zu benennen. Weiterhin mussten aufgrund der jahrelangen mangelhaften Beheizung der Räumlichkeiten sowie durch fehlende Sachkenntnis falsch angebrachte Dämmungen die dadurch entstandenen Bauschäden zeitintensiv beseitigt werden. Generell sei an dieser Stelle kurz erwähnt, dass Unwägbarkeiten bei Umbauten im Bestand stets gegeben sind und im Vorfeld nicht bis in das letzte Detail geklärt und vorhergesehen werden können.

Hinsichtlich der Baukosten ist festzustellen, dass ursprünglich 150.000,00 € für den Umbau veranschlagt wurden. Gemäß der aktuellen Kostenfeststellung liegt die Summe, welche aktuell für die Baumassnahme disponiert wurde, bei 148.500,00 €

Wie bei der Kostenschätzung vom 18.02.2009 sind bei der o.g. Summe von 148.500,00 € hierbei die Einrichtung sowie die Küchenmöbel nicht berücksichtigt.

Von Regressforderung ist der Verwaltung (Hochbauabteilung & Jugendamt) derzeit nichts bekannt.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich