

Einladung

für die am Mittwoch, 12.01.2011, 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 Bau- und Planungsausschusses vom 02.12.2010.

2. Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen

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

3. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ (Änderung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 „für den Bereich Sondergebiet Fachhochschule östlich des Hetzenrichter Weges und nördlich der Süd-Ost-Tangente“ – „Herauslösung“ des Bebauungsplans Nr. 309)

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Billigung des Bebauungsplanentwurfes

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

Vorgang BPAS vom 04.03.2009, Vorschlags-Nr. 17
Vorgang Stadtrat vom 30.03.2009, Beschluss-Nr. 37

4. Hoch- und Tiefbauamt, Hochbauabteilung

Undichtigkeiten am Dach der Realschulturnhalle
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.12.2010 zum Bau- und Planungsausschuss am 12.01.2011

5. Stadtplanungsamt

Stadtumbau West;
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.12.2010 zum Bau- und Planungsausschuss am 12.01.2011

6. Hoch- und Tiefbauamt, Tiefbauabteilung

Bundesstraße 470 „Weiden – Eschenbach“ – Lärmschutz

**Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.11.2010, eingegangen per Fax am
07.12.2010**

**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 Bau- und Planungsausschusses vom 02.12.2010.

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 02.12.2010 nahm der BPAS den Sachstandsbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Errichtung von 12 Doppelhaushälften westlich des Eibenwegs“ zur Kenntnis.

Zudem wurde der städtebauliche Vertrag, der dem Antragsteller zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet genehmigt. Dadurch erlangte dieser Vertrag seine Wirksamkeit.

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

Bebauungsplan Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ (Änderung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 „für den Bereich Sondergebiet Fachhochschule östlich des Hetzenrichter Weges und nördlich der Süd-Ost-Tangente“ – „Herauslösung“ des Bebauungsplans Nr. 309)

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Billigung des Bebauungsplanentwurfes

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

**Vorgang BPAS vom 04.03.2009, Vorschlags-Nr. 17
Vorgang Stadtrat vom 30.03.2009, Beschluss-Nr. 37**

Sachstandsbericht:

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ liegt in der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch das Areal der Hochschule Amberg-Weiden, bzw. den Schutzbereich der 110 kV-Freileitung
- Im Norden durch die Tennisanlage des „TC Weiden e.V. Am Postkeller“
- Im Osten durch den Schirmitzer Weg
- Im Süden durch die Süd-Ost-Tangente

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke ..., ..., ..., ... und ... Gemarkung Weiden i.d.OPf.

Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

Planungsziele

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ ist die Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Hochschule Amberg-Weiden, konkret der Errichtung eines Studentenwohnheims.

Die Hochschule für angewandte Wissenschaften Amberg-Weiden ist eine junge, innovative und vor allem prosperierende Hochschule. Die steigende Nachfrage nach adäquatem Wohnraum für Studierende kann durch das existierende Studentenwohnheim (60 Plätze) sowie den örtlichen Wohnungsmarkt immer schlechter befriedigt werden. Das Studentenwerk Oberfranken beabsichtigt daher die Errichtung eines Studentenwohnheims mit ca. 100 Plätzen in

unmittelbarer Hochschulnähe.

Planungsziel des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ ist die Festsetzung eines Sondergebiets „Fachhochschule“ für die Erweiterung der Hochschule Amberg-Weiden. Es sollen Baufenster für die Errichtung von Studentenwohnheimen sowie Flächen für deren Erschließung ausgewiesen werden.

Planungsanlass

Das Plangebiet umfasste ursprünglich den gesamten bestehenden Bebauungsplan Nr. 278, erweitert durch das südöstlich angrenzende Gebiet des (neuen und eigenständigen) Bebauungsplans Nr. 309 (Anlage 2).

Der Bebauungsplan Nr. 278, der ein Sondergebiet „Fachhochschule“ ausweist, wurde 1995 aufgestellt um das nötige Baurecht für die Errichtung der Gebäude der Hochschule Amberg-Weiden zu schaffen. Es wurden Baufenster ausgewiesen für die Errichtung der wichtigsten Hochschulgebäude.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 278 wurde nach Erlangung der Rechtskraft sofort mit der Umsetzung der Planungsziele begonnen. Ein Teil der Einrichtungen der Fachhochschule und die dazu gehörigen privaten Verkehrsflächen und Stellplätze sind bereits errichtet. Derzeit befindet sich ein Hörsaalgebäude und eine Mensa kurz vor der Vollendung, eine Bibliothekserweiterung ist ebenfalls im Bau, so dass das bestehende Baurecht vollständig ausgeschöpft ist.

Aktuell sind diverse weitere Forschungs-, Bildungs-, Hochschul- oder hochschulnahe Einrichtungen, die noch gebaut werden sollen, im Gespräch. Dies sind das „WTC“ (Weidener Technologie Campus), ein möglicher Neubau der FOS/BOS sowie ein Studentenwohnheim. Für diese Einrichtungen existiert kein verbindliches Baurecht. Sie wären somit planungsrechtlich ohne eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 und Erweiterung dessen Geltungsbereichs nicht genehmigungsfähig bzw. realisierbar.

Dies sollte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 „für den Bereich Sondergebiet Fachhochschule östlich des Hetzenrichter Weges und nördlich der Süd-Ost-Tangente“ geschehen (Stadtrat v. 30. März 2009). Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die einzelnen Projekte resp. Vorhaben weisen jedoch stark voneinander abweichende Konkretisierungsgrade auf. Während das WTC sowie die FOS/BOS bisher den Status von Projektideen besitzen, wurde für das vom Studentenwerk Oberfranken geplante Studentenwohnheim im Frühjahr 2010 ein Architekturwettbewerb, als erster Teil eines VOF-Verfahrens, durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros GSP Architekten aus München wird zur Zeit überarbeitet (zweiter Teil des VOF-Verfahrens). Parallel wurde durch das Büro W. Röth Landschaftsarchitekten aus Amberg eine qualifizierte Grünordnungsplanung und der Umweltbericht erstellt sowie der benötigte Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Zwischen der Stadt Weiden i.d.OPf. und den Studentenwerk Oberfranken wurde am 17. Dezember 2009 ein Optionsvertrag für den Erwerb der benötigten Grundstücksflächen geschlossen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2011, die Fertigstellung für das Jahr 2012 geplant.

Die „Herauslösung“ des Plangebiets aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 „für den Bereich Sondergebiet Fachhochschule östlich des Hetzenrichter Weges und nördlich der Süd-Ost-Tangente“, als Bebauungsplans Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ ist daher notwendig, um die Realisierung des Studentenwohnheims nicht zu verzögern.

Zur Gewährleistung eines „BauGB-konformen“ Verfahrensablaufes wird der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 „für den Bereich Sondergebiet Fachhochschule öst-

lich des Hetzenrichter Weges und nördlich der Süd-Ost-Tangente“ vom 30. März 2009 in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“ umgewandelt. Der Geltungsbereich wird entsprechend geändert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 soll einer neuer Änderungsbeschluss durch den Stadtrat eingeholt werden. Das Verfahren kann – eine positive Vorprüfung des Einzelfalls vorausgesetzt – im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Bisheriges Verfahren

30.03.2009	Einleitungsbeschluss des Stadtrats zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 278 „für den Bereich Sondergebiet Fachhochschule östlich des Hetzenrichter Weges und nördlich der Süd-Ost-Tangente“	§ 2 Abs. 1 BauGB
10.06. – 26.06.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
17.06. – 06.07.2009	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Äußerungen und Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Äußerungen und Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Äußerungen und Anregungen – mit Relevanz für den geänderten Geltungsbereich – eingegangen:

- 1. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG
Bahnhofstraße 22
92670 Windischeschenbach**

Kabel Deutschland verweist mit Stellungnahme vom 20. Juni 2009 darauf, dass sich im Geltungsbereich der Planung und angrenzend Telekommunikationsanlagen befinden, die erhalten und beachtet werden müssen. Bei einer notwendigen Umverlegung ist eine rechtzeitige Information der Kabel Deutschland GmbH notwendig, damit die Planung und notwendigen Arbeiten veranlasst werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut beiliegendem Bestandsplan werden im Geltungsbereich durch das geplante Vorhaben keine Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland tangiert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland GmbH diene als Hinweis.

**2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
95440 Bayreuth**

Mit Schreiben vom 19. Juni 2009 werden keine Einwände geäußert. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer wirtschaftlichen Herstellung von Telekommunikationsanlagen eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksbüro notwendig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird üblicherweise rechtzeitig vor Baubeginn verständigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH diene als Hinweis.

**3. Wasserwirtschaftsamt Weiden
Gabelsbergerstraße 2
92637 Weiden**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der vorgesehenen Erweiterung (Plangebiet Bauungsplan Nr. 309 „Sondergebiet / Studentenwohnheim Schirmitzer Weg“) grundsätzlich Einverständnis. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden bittet aber um eine rechtzeitige Abstimmung der Planung für die Beseitigung des Niederschlagswassers. Bei der Umweltprüfung wäre infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung auf die absehbaren Veränderungen des Grundwasserhaushalts des Gebietes einzugehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerungen und Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden wurden den beteiligten Landschaftsarchitekten und Fachplanern mitgeteilt. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal (Süd-Ost-Tangente) wurde daraufhin in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Weiden abgestimmt. Im Zuge der Objektplanung wurde durch das Ing.-Büro Schulze-Lang ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Objektplanung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Äußerungen und Anregungen des Wasserwirtschaftsamts Weiden wurde Rechnung getragen.

**4. Stadtwerke Weiden
Postfach 2560
92637 Weiden**

Mittels der am 06. Juli 2009 eingegangenen Stellungnahme der Stadtwerke Weiden weisen diese auf die Notwendigkeit hin, dass die Abwassererschließung über das bereits auf dem Gelände der FH vorhandene System erfolgen muss. Zudem sei eine rechnerische Überprüfung der hydraulischen Belastung des Regenwasserkanals erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerungen und Anregungen wurden den beteiligten Architekten, Landschaftsarchitekten und Fachplanern mitgeteilt. Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wurde daraufhin in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Weiden abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Den Äußerungen und Anregungen der Stadtwerke Weiden wurde Rechnung getragen.

**5. Stadtgärtnerei Weiden
Vohenstraußer Straße 12 a
92637 Weiden**

Seitens der Stadtgärtnerei wird auf das Vorhandensein des Spielplatzes aufmerksam gemacht, welcher laut Wunsch des Herrn Oberbürgermeister Seggewiß erhalten und weiter von der Stadtgärtnerei betreut werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Besagter Spielplatz wird durch die Planung nicht verändert, jedoch ist ein Eingriff in die vorhandene Eingrünung mit Büschen und Hecken nach derzeitigem Planungsstand unvermeidbar. Dieser Eingriff soll an anderer Stelle ersetzt werden und ist Bestandteil der Grünordnungsplanung des Büros LA Röth.

Beschlussvorschlag:

Den Äußerungen und Anregungen der Stadtgärtnerei wurde Rechnung getragen. Der Eingriff in die bestehende Eingrünung wird adäquat ausgeglichen.

**6. Umweltamt Weiden / Immissionsschutzrecht
Dr.-Pfleger-Straße 15
92637 Weiden**

Erforderlichkeit eines Schallschutzgutachtens aufgrund des Verkehrslärms (v.a. Süd-Ost-Tangente) sowie des Freizeitlärms (TC Postkeller).

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Äußerungen des Umweltamts / Immissionsschutzrecht wurde im November 2009 das Ingenieurbüro Andreas Kottermair / Regenstau mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Infolge der Konkretisierung des Entwurfs des Studentenwohnheims wurde das Gutachten des IB Kottermair vom 08. Dez. 2009 durch ein durch GSP Architekten / München bei der PMI GmbH / Unterhaching beauftragtes Gutachten ergänzt. Die Ergebnisse beider Gutachten werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Äußerungen des Umweltamts Weiden / Immissionsschutzrecht wurde Rechnung getragen.

**7. Umweltamt Weiden / Naturschutzrecht
Dr.-Pfleger-Straße 15
92637 Weiden**

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs (Bebauungsplan Nr. 309) und einer Änderung des Bebauungsplans (Nr. 278) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis wenn folgende Belange berücksichtigt werden: Für den Bebauungsplan soll eine qualifizierte Grünordnungsplanung durchgeführt und im Bebauungsplan dargestellt werden. Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Vorgabe der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Insbesondere Ausgleichsmaßnahmen sollen auf der überplanten Fläche stattfinden. Hier können bestehende Biotopstrukturen verbessert werden.

Im Zuge der der Bebauungsplanänderung ist für den Erweiterungsbereich abzuschätzen, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen ist. Diese Vorprüfung kann von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Weiden i.d.OPf. durchgeführt werden. Sollte sich keine Notwendigkeit für eine saP ergeben, sind die Gründe im Umweltbericht darzustellen. Bei Feststellung der Notwendigkeit einer saP, sind die entsprechenden Erhebungen von einem Fachbüro durchzuführen und die Ergebnisse bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Erstellung einer qualifizierten Grünordnungsplanung wurde seitens des Studentenwerks Oberfranken das Büro W. Röth GmbH Landschaftsarchitekten / Amberg beauftragt. Durch das Büro wurde der Grünordnungsplan, die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sowie der Umweltbericht erarbeitet. Diese sind Bestandteile des Bebauungsplan (-entwurfs). Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nur zu einem Teil innerhalb der überplanten Fläche umgesetzt werden. Darüber hinaus notwendige Maßnahmen werden über das städtische Ökokonto ausgeglichen. Die Kosten werden der Stadt Weiden i.d.OPf. durch den Bauherrn erstattet.

Die Vorabschätzung bezüglich der Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Weiden i.d.OPf. im Juni/Juli 2009 nach mehreren Ortsbesichtigungen durchgeführt. Es ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer saP, da durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Nr. 309) keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Den Äußerungen des Umweltamts Weiden / Naturschutzrecht wird weitestgehend Rechnung getragen. Unvermeidbare Eingriffe werden adäquat ausgeglichen.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Fachstellen haben keine Stellungnahme bzw. Äußerungen und Anregungen abgegeben:

Umweltamt (Wasserrecht / Bodenschutz) / 22. Juni 2009, Bauen und Wohnen / 23. Juni 2009, Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach (Straßenbau) / 24. Juni 2009, PLEdoc GmbH / 24. Juni 2009, Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz / 24. Juni 2009, Regierung der Oberpfalz / 26. Juni 2009, Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach (Hochbau) / 30. Juni 2009, Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz 06. Juli 2009, Umweltamt (Abfallrecht) / 06. Juli 2009

(Die Originale der Stellungnahmen können während der Sitzung eingesehen werden.)

Ansonsten sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Äußerungen und Anregungen wurden innerhalb der Planung berücksichtigt. Das Verfahren kann fortgesetzt werden.

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Behandlung der Stellungnahmen mit Abwägung / Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Hoch- und Tiefbauamt, Hochbauabteilung

**Undichtigkeiten am Dach der Realschulturnhalle
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.12.2010 zum Bau- und Planungsausschuss
am 12.01.2011**

Sachstandsbericht:

Bezüglich der Instandsetzung der Dächer der Hans-und-Sophie-Scholl-Realschule ist festzustellen, dass mit der Sanierung der Dachflächen bereits im Jahr 2005 begonnen wurde. Die Dachflächen 1-3 (Klassentrakte incl. Treppenhäuser) sind fertig gestellt. Ebenso wurde die Dachfläche 4 saniert. Die einzigen Flächen, welche aktuell noch zur Sanierung anstehen, sind die Dachfläche 5 (Schwimmhalle) sowie die Dachfläche 6 (Turnhalle).

Die aktuell eindringende Feuchtigkeit im Bereich der Dachfläche 4 resultiert mit höchster Wahrscheinlichkeit aus einem defekten Dacheinlauf, welcher sich exakt im Bereich des Schadens, an der aufgehenden Wand der Schwimmhalle zum Dach hin, befindet. Eine kurzfristige Sanierung ist aktuell witterungsbedingt nicht möglich. Sobald sich die Rahmenbedingung der Wetterlage annehmlicher zeigen, wird umgehend eine Instandsetzung des v.g. Schadens erfolgen.

Die Kosten für die Fortführung der Dachsanierungen 5 und 6 im Überblick:

Dachfläche 5:	ca. 800 m ²	=	190.000 €
Dachfläche 6:	ca. 1.500 m ²	=	355.000 €
	Sonstige Nebenarbeiten		36.000 €

			ca. 410.000 €

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Stadtplanungsamt

Stadtumbau West;

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.12.2010 zum Bau- und Planungsausschuss am 12.01.2011

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 08.12.2010 beantragte die CSU-Stadtratsfraktion

1. die Verwaltung zeigt Fördermöglichkeiten für Hausbesitzer auf
2. es sollte geklärt werden, inwieweit durch das Programm „Stadtumbau West“ auch private Hausbesitzer in den Genuss von Fördermitteln kommen können
3. es soll aufgezeigt werden, ob, wo und inwieweit weitere Sanierungsgebiete notwendig und möglich erscheinen

In der Stadtratssitzung vom 20.12.2010 wurden das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) der Stadt Weiden i.d.OPf. mit integriertem Einzelhandels- und Standortkonzept beschlossen und die Stadtumbaugebiete A – C festgelegt.

Zu 1. und 2.

Gem. § 171 b Abs. 4 BauGB i.V.m. § 164 a BauGB können private Hauseigentümer in Stadtumbaugebieten indirekt Städtebauförderungsmittel erhalten. Die Förderung durch den Bund, den Freistaat Bayern und die Stadt Weiden i.d.OPf. erfolgt aber ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Gemäß den „Städtebauförderungsrichtlinien“ (StBauFR 2007) ist der Zuwendungsempfänger grundsätzlich die Gemeinde. Sie kann die Städtebauförderungsmittel mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterleiten (Teil I / Nr. 3.). Grundlage bildet ein „Erneuerungskonzept“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept), in dem die Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde besitzt (Teil I / Nr. 4).

In dem am 20.12.2010 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Weiden i.d.OPf. sind im Kapitel 9 „Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht“ für die nächsten Jahre überwiegend Planungen und Feinuntersuchungen im öffentlichen Raum aufgeführt. Der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. hat sich damit entschieden, im Rahmen des Programms Stadtumbau West in erster Linie die städtebaulichen Mängel im öffentlichen Raum zu beseitigen.

Als Maßnahmenvorschlag ist ab 2015 für private Gebäudesanierungen ein kommunales Förderprogramm mit geschätzten förderfähigen Kosten von insgesamt 300.000,00 € vorgeschlagen (Maßnahmenvorschlag 1.6.1 / Seite 224). Für die Gestaltung von Höfen und Freiflächen (Entsiegelung) sind ebenfalls ab dem Jahr 2015 förderfähige Kosten von insgesamt 100.000,00 € veranschlagt (Maßnahmenvorschlag 1.6.2 / Seite 224).

In den Stadtumbaugebieten A – C ist derzeit keine Förderung für Privatmaßnahmen vorgesehen. Auch Steuererleichterungen können durch die Finanzbehörden nicht gewährt werden, da die Gebiete bisher als (lediglich) Stadtumbaugebiete durch Beschluss festgelegt worden sind. Erst wenn konkrete Sanierungsgebiete förmlich festgelegt werden, greifen Steuerer-

leichterungen.

Die Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung der Stadt Weiden i.d.OPf. (Bildung von selbst genutzten Wohneigentum durch Bau oder Erwerb) kommen hier nicht zum Tragen. Für Sanierungsmaßnahmen können eventuell Mittel aus den kfw-Programmen beantragt werden. Diese Mittel sind vor Beginn der Maßnahme bei den Banken, Spar- oder Bausparkassen zu beantragen.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm besteht die Möglichkeit, die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (mindestens drei Mietwohnungen) mit einem zinsgünstigen Darlehen im Rahmen der verfügbaren Mittel zu fördern. Bewilligungsstelle ist hier die Regierung der Oberpfalz in Regensburg.

Zu 3

Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungszwecke vorliegt. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohle der Allgemeinheit, ihre zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse (vgl. § 171 a BauGB).

Die zur Verfügung stehenden Verfahrensinstrumente besitzen eine unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensität und sind daher entsprechend den Erfordernissen `vor Ort´ zu wählen. Unter den möglichen Instrumenten ist dasjenige zu wählen, das einen angemessenen Eingriff erlaubt.

Der „Bereich nördlich und westlich der Altstadt“ wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 20. Dez. 2010 gemäß § 171 b BauGB als **Stadtumbaugebiet C** „Bereich nördlich und westlich der Altstadt“ festgelegt. Grundlage für diesen Beschluss ist das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Weiden i.d.OPf., in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind.

Die Festlegung eines Stadtumbaugebietes ist zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend, da durch die vorgeschlagenen Maßnahmen in erster Linie die städtebaulichen Mängel im öffentlichen Raum beseitigt werden sollen bzw. die Maßnahmen auf dem Konsensualprinzip (Stadtumbauverträge) beruhen.

Weitere Verfahrensinstrumente – nach Erfordernis bzw. Erkenntnisgewinn – könnten sein:

- Erlass einer Stadtumbausatzung (Genehmigungspflicht der in § 14 BauGB genannten Vorhaben)
- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Basierend auf dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept können vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB (voraussichtlich im sog. vereinfachten Verfahren) durchgeführt werden. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen bzgl. der Notwendigkeit der Sanierung zu erhalten.

Ob von der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets Gebrauch gemacht wird, ist zum derzeitigen Zeitpunkt innerhalb des Stadtumbauprozesses noch offen.

Bau- und Planungsausschuss:

() beratend (x) beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Hoch- und Tiefbauamt, Tiefbauabteilung

**Bundesstraße 470 „Weiden – Eschenbach“ – Lärmschutz
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.11.2010, eingegangen per Fax am 07.12.2010**

Sachstandsbericht:

Mit oben genanntem Schreiben beantragt die SPD Stadtratsfraktion „die Verwaltung zu beauftragen, eine Planung sowie eine Kostenschätzung für dem Bereich des bestehenden Lärmschutzwalles bis zur Straßenmeisterei anzufertigen“.

Bei einer angenommenen Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand in Richtung Osten nur bis zur Fuß- und Radwegüberführung dürften sich die Investitionen nach grober Kostenschätzung auf ca. 150.000,- € belaufen. Da jegliche Anspruchsvoraussetzung fehlt und damit auch keine eindeutige Berechnungsgrundlage für einen einzuhaltenden Grenzwert vorhanden ist, wurde pauschal eine 3 m hohe Wand analog des Lückenschlusses angenommen. Um detaillierte Aussagen zur Gestaltung und zu den Kosten treffen zu können, wäre eine Entwurfsplanung notwendig. Die Vorentwurfsplanungskosten belaufen sich hierbei auf etwa 8.000,- €.

Es wird in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Baulastträger der Straße die Bundesrepublik Deutschland ist und nicht die Stadt Weiden. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen der Stadt in diesem Bereich unabhängig einer Anspruchsvoraussetzung reine freiwillige Leistungen.

Bau- und Planungsausschuss:

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