



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2022
Ort: Neues Rathaus (Großer Sitzungssaal)

Beginn der Sitzung: 14:30 Uhr

Ende der Sitzung: 15:22 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz:

Herr Oberbürgermeister Jens Meyer

Mitglieder:

Herr Markus Bäumler
Herr Gerald Bolleiningger
Frau Gisela Helgath
Herr Alois Lukas
Herr Stefan Rank
Herr Bernhard Schlicht
Frau Brigitte Schwarz
Herr Hans Sperrer
Herr Heinrich Vierling

Stellvertretendes Mitglied:

Frau Gabriele Laurich

Vertretung für Frau Hildegard Ziegler

Referent:

Herr Bau- und Planungsdezernent Oliver Seidel, Berufsmäßiger Stadtrat

Verwaltung:

Frau Carolin Gradl
Frau Jana Janota

Sitzungsdienst:

Herr Lukas Moll

Abwesend war:

Mitglied:

Frau Hildegard Ziegler



Oberbürgermeister Jens Meyer begrüßte die Mitglieder des Gremiums, die Damen und Herren der Verwaltung und die Vertreter der Medien sowie die Zuhörer. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Plenums fest.

Mit der vorliegenden Tagesordnung bestand Einverständnis.

Tagesordnung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**
- 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse**
- 3 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 19.10.2022 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**
- 4 Rahmenplanung für den Hochschulstandort/Postkeller/ehem. Volksfestplatz**
- 5 Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule;
Anfragen zum Baustellenstand und zur Kostenentwicklung**
- 6 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Bechtsrieth, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidener Straße"**
- 7 Anträge**
 - 7.1 Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Weiden vom 12.09.2022;
Erweiterung des Industriegebiets Weiden West III**
 - 7.2 Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Weiden vom 13.10.2022;
Fahrbahnzustand Mooslohstraße**

StRin Helgath und StR Rank meldeten eine Anfrage zum Ender der Sitzung an.



1 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.10.2022 wird ohne Einwände genehmigt.

Beschlusnummer: 101

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse

- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Metall-Holz-Fassade BA2**

Beschluss Nr. 96:

Den Auftrag zur Ausführung der Metall-Holz-Fassade BA2 bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 2 erhält die Firma Holztechnik Heigl GmbH aus Miltach zum Angebotspreis von 1.680.610,82 €.

Die erforderlichen Mehrkosten sind im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Heizungsbauarbeiten BA2**

Beschluss Nr. 97:

Den Auftrag zur Ausführung der Heizungsbauarbeiten BA2 bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 2 erhält die Fa. Melzl Heizungsbau GmbH aus Pentling zum Angebotspreis von 497.381,61 €.

Die erforderlichen Mehrkosten sind im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Lüftungsbauarbeiten BA2**

Beschluss Nr. 98:

Den Auftrag zur Ausführung der Lüftungsbauarbeiten BA2 bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 2 erhält die Fa. Gietl & Sohn GmbH aus Nabburg zum Angebotspreis von 1.192.051,93 €.

Die erforderlichen Mehrkosten sind im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.



- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Dämmarbeiten technische Anlagen BA2**

Beschluss Nr. 99:

Den Auftrag zur Ausführung der Dämmarbeiten Technische Anlagen BA2 bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 2 erhält die Fa. Lehmann Isolier- und Brandschutztechnik GmbH aus Wendelstein zum Angebotspreis von 115.781,76 €.

Die erforderlichen Mehrkosten sind im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Sanitärarbeiten BA2**

Beschluss Nr. 100:

Den Auftrag zur Ausführung der Sanitärarbeiten BA2 bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 2 erhält die Fa. Pucher Haustechnik GmbH aus Nabburg zum Angebotspreis von 303.368,96 €.

Die erforderlichen Mehrkosten sind im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Vorgangs-Nr.: 102

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

3 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 19.10.2022 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

Vorgangs-Nr.: 103

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

4 Rahmenplanung für den Hochschulstandort/Postkeller/ehem. Volksfestplatz

Der Stadtteil **Weiden-Ost I** wird wesentlich durch die Nutzung als Schul- und Hochschulstandort (OTH/FOSBOS), die Freifläche des sogenannten „ehem. Volksfestplatzes“ sowie Einfamilienhausbebauung geprägt.

Mit der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Volksfestplatzes ist es notwendig geworden, neue Nutzungsperspektiven für den Bereich zu entwickeln.



Aufgrund eines Eigentümerwechsels besteht nun die Chance, das Gelände in Kooperation der Stadt Weiden i.d.OPf. mit den neuen Eigentümern zu entwickeln.

Im ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) wird der ehemalige Volksfestplatz als wichtige Potenzialfläche für die künftige Stadtentwicklung bezeichnet. Da dieser sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule befindet, liegt es nahe für das gesamte Stadtquartier eine integrierte, ganzheitliche Planung und Entwicklung anzustreben. Insbesondere müssen die verschiedenen Nutzungsinteressen abgewogen und naheliegende Konflikte zwischen der Freihaltung des Volksfestplatzes und einer möglichen Bebauung oder anderweitigen Umnutzung thematisiert werden.

Es ist dabei aufgrund der Größe des Projektgebietes und der Bedeutung für den gesamten Stadtteil Weiden-Ost I und die Gesamtentwicklung der Stadt Weiden i.d.OPf. notwendig, das Plangebiet im Vorgriff zu einer formellen Bauleitplanung, mit den Instrumenten der informellen Planung zu betrachten.

Das Instrument des **städtebaulichen Rahmenplanes** ist geeignet, um eine vorbereitende Grundlage für eine verbindliche Baurechtsschaffung zu erreichen. Denn hier werden die Entwicklungspotenziale eines Stadtteils aufgezeigt, indem Konzepte zur zukünftigen Nutzung sowie städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur entwickelt werden. Weiterhin zeigt der Rahmenplan die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen auf. Dabei kann die Öffentlichkeit durch verschiedenste Formate zu den jeweiligen Planungsschritten beteiligt werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Rahmenplan ein informelles Planungsinstrument und nicht rechtsverbindlich ist. Als wesentliche Grundlage für folgende Bauleitplanungen schafft er jedoch die Voraussetzung für eine nachhaltige und gesamträumlich abgestimmte städtebauliche Entwicklung. Denn bei den zu betrachtenden Räumen am ehem. Volksfestplatz handelt es sich um ein Gebiet mit heterogener Nutzungsstruktur sowie Bautypologie, einer Vielzahl von Eigentümern und Bedarfen, die es aufeinander und auf die Bedürfnisse in der gesamten Stadtentwicklung Weidens abzustimmen gilt.

In der Anlage_01 ist der Vorschlag für eine mögliche Abgrenzung des Rahmenplangebietes enthalten. Dieses erstreckt sich im Süden bis zu den sog. „Krebsbachflächen“ und im Norden bis zu der vorhandenen Wohnbebauung. Im Osten wird das gesamte Geviert des Schul- und Hochschulstandortes (OTH/FOSBOS), das Gelände des TC Postkellers und der Freifläche südlich der Gaststätte „Postkeller“ mit aufgenommen, um Synergien im Rahmen des Planungsprozesses auszuloten und gegenläufigen Entwicklungen planerisch entgegenzuwirken.

Die Freifläche des ehem. Volksfestplatzes ist ein wichtiger Grünraum und hat als Frischluftentstehungsgebiet eine hohe stadtklimatische Bedeutung. Sie trennt außerdem das nördlich gelegene Einfamilienhausgebiet im Bereich „Tannenbergsstraße“ und den Schul- bzw. Hochschulstandort voneinander.

Ziel der Rahmenplanung ist es, ein Konzept zu entwickeln, welches die stadtklimatische Funktion beibehält, einen attraktiven Naherholungsraum schafft und gleichzeitig den (Hoch-)Schulstandort und die Wohnnutzung verträglich zusammenwachsen lässt.

Die Flächen des Schul- und Hochschulstandortes (OTH/FOSBOS) werden ebenfalls planerisch betrachtet. Vor allem der Umgang mit ruhendem Verkehr auf dem gesamten Gelände ist zu überdenken, eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets zu prüfen. Die Rahmenplanung ist



eng mit den entsprechenden Nutzergruppen und den Verantwortlichen der FOSBOS und der OTH abzustimmen.

Ebenfalls im Umgriff eingeschlossen sind die Flächen des Vereins „Tennisclub Postkeller e.V.“. Nach entsprechender Bedarfsabfrage kann abgeschätzt werden, ob eine vertiefende Betrachtung des Gebiets notwendig wird.

Im Bereich der Freifläche südlich der Gaststätte „Postkeller“ gibt es Bestrebungen, hier eine Bebauung mit Fokus auf Studierendenwohnen bzw. sog. Mini-Apartments (kleine Wohnungsgrundrisse für Single-Haushalte) zu realisieren. Die Entwicklung ist auf die Gesamtentwicklung des Rahmenplangebietes abzustimmen.

Zusätzlich ist in der Rahmenplanung zu überprüfen, inwiefern die Barrieren im Gebiet (Süd-Ost-Tangente, Leuchtenberger Straße und Hetzenrichter Weg) überwunden werden können und es stärker in den Stadtteil integriert werden kann.

Der Planungsprozess der Rahmenplanung ist in zwei Stufen geteilt:

Stufe 1: Rahmenplanung

In der ersten Stufe der Rahmenplanung wird das Gesamtgebiet betrachtet. Das Gebiet wird analysiert und Entwicklungschancen bzw. -hindernisse werden aufgezeigt. Des Weiteren wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern, um Bedarfe zielgerichtet zu ermitteln.

Ergebnis ist ein übergeordnetes „städtebaulich-räumliches Gesamtkonzept“ aus verschiedenen Themenbereichen, wie beispielsweise „Nutzungskonzept“, „Freiraumkonzept“ und „Verkehrskonzept“.

Stufe 2: Vertiefungsbereich

In der weiteren Stufe werden Teilbereiche des Gesamtgebietes (sog. „Vertiefungsbereiche“) betrachtet. Für diese Vertiefungsbereiche werden städtebauliche Entwürfe aus der übergeordneten Rahmenplanung entwickelt.

Im Unterschied zum Rahmenplan wird der städtebauliche Entwurf in kleinerem Maßstab erstellt und er beinhaltet die Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension. Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Erarbeitung einer Grundlage für ein folgendes Bauleitplanverfahren. Die Planung wird konsequent mit den Grundstückseigentümern und Bewohnern des Gebietes sowie bestehenden Planungen abzustimmen sein.

Aufgrund seines Potenzials, die Gebiete des Stadtteils zu verbinden, seiner hohen stadtklimatischen Bedeutung, des hohen Potenzials für die Naherholung und auch der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer kann der ehem. Volksfestplatz bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Vertiefungsbereich definiert werden. Er hat eine Fläche von ca. 4,7 ha. Da die westlich an den alten Volksfestplatz und südlich bis zur Süd-Ost-Tangente reichende Fläche in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht, wird sie trotz ihrer kleinteiligeren Eigentümerstruktur ebenfalls betrachtet.



Weitere mögliche Vertiefungsbereiche sind zum Beispiel das Gelände des Schirmitzer Wegs oder das Gelände des TC-Postkellers. Der konkrete Bedarf hinsichtlich dieser und weiterer Vertiefungsbereiche ergibt sich aus den Analyseergebnissen der Rahmenplanung.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf der neu geschaffenen Haushaltsstelle 61000.65501 „Rahmen- und Entwicklungsplanung“ wurden für das nächste Haushaltsjahr 2023 50.000 Euro im Rahmen der Mittelanforderung beantragt.

Eine Kostenschätzung der Rahmenplanung steht derzeit noch aus. Diese wird im Vorgriff zur Vergabe der Leistung in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz erstellt, um Fördermöglichkeiten zu eruieren.

Es wird davon ausgegangen, dass die Rahmenplanung mehrere Haushaltsjahre betreffen wird.

(StR Bäumler kam)

Beschluss:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

1. Für das in der Anlage_01 dargestellte Projektgebiet soll ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden. Die Verwaltung wird damit beauftragt, die notwendigen Unterlagen für die Vergabe dieser Leistung zu erarbeiten. Der Fokus soll auf der Erarbeitung eines mit den Projektbeteiligten abgestimmten Nutzungskonzepts liegen. Im weiteren Planungsverlauf soll der Vertiefungsbereich „Alter Volksfestplatz bis SOT“ ausgearbeitet werden.
Sollte sich im Rahmen des Planungsprozesses die Notwendigkeit weitere Vertiefungsbereiche ergeben, so werden diese definiert und nach politischer Behandlung weiterverfolgt.
2. Mit der Regierung der Oberpfalz, als zuständigem Fördermittelgeber, soll frühzeitig ein Austausch stattfinden. Maßgebliche Grundlage für die Förderung als entsprechende Einzelmaßnahme ist das sich derzeit in Arbeit befindliche Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).
3. Mit den Schlüsseleigentümern im Projektgebiet soll ein regelmäßiger Austausch stattfinden. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen (sog. „Letter of intent“) vorzubereiten und diese dem zuständigen Fachausschuss (Bau- und Planungsausschuss) vorzulegen.

Beschlusnummer: 104

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 2



5 Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule - Anfragen zum Baustellenstand und zur Kostenentwicklung

Zur Baumaßnahme Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Weiden haben sich 2 Rückfragen des Stadtrates ergeben, welche wie folgt beantwortet werden:

1.) Anfrage Frau StRin Ziegler:

Wie ist der aktuelle Baufortschritt der Sanierung der Pestalozzi-Schule und liegt man hier im Zeitplan?

Derzeit werden an der Pestalozzischule die Rohbauarbeiten am Bauabschnitt 2 (Neubau Klassenzimmertrakt) ausgeführt. Aktuell wird das 2. Untergeschoss betoniert. Geplant ist (witterungsabhängig), bis zur Winterpause in den Weihnachtsferien das UG2 noch fertigzustellen. Im Frühjahr 2023 erfolgen die weiteren Geschosse (UG1-OG2). Parallel beginnen ab Sommer 2023 die Arbeiten an der Gebäudehülle (Dach + Fassade) und ab Herbst 2023 der Innenausbau. Die Arbeiten befinden sich aktuell im vorgesehenen Bauzeitplan. Geringfügige Verzögerungen bei den Unterfangungsarbeiten in den Sommerferien 2022 konnten durch personelle Verstärkung wieder aufgefangen werden.

Bzgl. der Ausschreibungen wurden die Ausschreibungspakete 1-3 bereits beauftragt. Anfang Januar 2023 erfolgt die Ausschreibung des Ausschreibungspaketes 4 (Elektroinstallationsarbeiten BA2, Brandmeldeanlage BA2-5, Fachraumausstattung Chemie-Physik und Werken-Kunst BA2, Interimsküche BA2). Die weiteren Ausschreibungen erfolgen sukzessive dem Bauvorschritt 2023/2024.

Derzeit liegt die Baumaßnahme im vorgesehenen Zeitplan.

2.) Anfrage Herr StR Rank:

Welche Nachträge bzw. Kostenmehrungen sind bereits von den ausführenden Firmen angefallen und welche sind noch zu erwarten? Um Vorlage einer entsprechenden Kostenaufstellung (IST – SOLL) wir gebeten.

Bei den Baumeisterarbeiten ist bislang 1 Nachtrag konkret angefallen. Dieser beruht auf einer Umstellung und Verlegung der notwendigen Hebeanlage: Auf Grund langer Lieferzeiten der ausgeschriebenen Anlage aus Kunststoff von mind. 12 Wochen, welches eine erhebliche Bauzeitverzögerung verursacht hätte, wurde die vorgesehene Hebeanlage und die Schmutzwasserleitung umgeplant. Auf Grund der neuen Tiefe ist eine Ausführung der Anlage in Beton notwendig, welche zu Mehrkosten in Höhe von 6.324,36 € führt. Dafür kann die neue Hebeanlage final am Ort verbleiben und muss nicht – wie ursprünglich vorgesehen - als prov. Anlage wieder erneuert werden (> Einsparungen im weiteren Bauverlauf).

Zu Beschluss der Mehrkosten im Bau- und Planungsausschuss am 27.04.2022 mit einer Gesamtkostenhöhe von 44.950.000,00 € werden zudem vstl. noch folgende Mehrkosten hinzukommen:

+ 20.000,00 Euro zusätzlicher Aufwand für die Interimsmensa. Zum Zeitpunkt der Planung stand der neue Betreiber noch nicht fest. Auf Anforderung der Lebensmittelüberwachung wurde mit dem neuen Betreiber ein Bewirtungskonzept erarbeitet, welche zusätzliche hygienische



Anforderungen und Ausstattungen an die Interimsmensa ergeben hat. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar.

+ 30.000,00 Euro für Lüftungssteuerung und Motoren in der Fassade auf Grund brandschutztechnischer Anforderungen (Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in den Treppenhäusern) nach konkreter Abstimmung mit der beauftragten Fassadenbaufirma. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der Konkretisierung mit der beauftragten Firma ergeben.

+ 120.000,00 Euro für Anforderungen, welche sich aus einer stärkeren, statischen Dimensionierung der Gründung (Bodenplatte) und Winkelstützmauern nach Konkretisierung des Entwurfs in der Ausführungsplanung und Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten im Baugrund (tatsächliche Grundwasserverhältnisse) ergeben haben. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der konkreten Ausführung ergeben.

+ 30.000,00 Euro für eine zusätzliche Kabelzuganlage und Ladeinfrastruktur. Wegen neuer gesetzlicher Anforderungen ist im Bereich der Lehrer- und Besucherparkplätze (BA 5) eine Ladeinfrastruktur zu schaffen (Ladesäulen bzw. Vorrichtung für Erweiterung). Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst durch Änderung der Vorschriften ergeben.

+ 125.000,00 Euro für die Schaffung von Retentionsräumen und Regenrückhaltung: Der bestehende, städtische Kanal am ‚Alten Dorf‘ ist zu gering dimensioniert, weshalb eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser nicht möglich war. Seitens der Stadtwerke und des Umweltamtes wurde eine zusätzliche Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes gefordert. Diese ergab allerdings, dass der vorhandene Baugrund nicht versickerungsfähig ist. Um das anfallende Oberflächenwasser dennoch in den Kanal einleiten zu dürfen, ist eine Verzögerung des Abflusses durch Retentionsräume und ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der Entwässerungsgenehmigung ergeben.

+ 150.000,00 Euro fallen voraussichtlich für zusätzliche Altlasten- und Aushubentsorgung an: Beim Aushub hat sich ergeben, dass die belastete Asphaltfläche unterschiedliche Stärken gegenüber der punktuellen Voruntersuchung aufwies, was zum einen zu einer Massenerhöhung führt. Zum anderen konnte der Aushub trotz vorheriger In-situ-Beprobung nicht abgefahren werden. Die regionalen Deponiebetreiber erkennen diese trotz Zulässigkeit nicht an und verlangen zwingend zusätzlich eine Haufwerk-Beprobung. Daher mussten mangels Lagermöglichkeiten auf dem Baugelände zusätzliche Lagerflächen angemietet werden und der Aushub mehrfach für die geforderte Beprobung transportiert bzw. umgelagert werden (auch auf dem städtischen Lagergelände (ehem. Striegl-Gelände) steht kein Platz mehr zur Verfügung). Eine genaue Bezifferung der gesamten Mehrkosten kann erst nach Abschluss aller Aushubarbeiten (BA2-5) erfolgen. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der Bauausführung ergeben.



Die Mehrkosten zur letzten Kostendarstellung im Bauausschuss am 27.04.2022 beziffern sich auf insgesamt + 4.663.590,59 €. Diese teilen sich auf in Mehrkosten auf Grund zusätzlich notwendiger Maßnahmen von + 481.324,36 € und Kostenmehrungen in Höhe von aktuell ca. + 4.182.266,23 €, welche sich aus der allgemeinen Baupreissteigerung seit April 2022 (Baupreisindex I/2022 = 138,1% zu Baupreisindex III/2022 = 151,0%) ergeben.

Die Kostenentwicklung zur letzten Kostendarstellung in der Sitzung des Baus- und Planungsausschusses am 27.04.2022 stellt sich wie folgt dar:

Kostenberechnung	Kostenentwicklung	
Gesamtkostenstand Beschluss BPAS 27.04.2022 (Indexstand I/2022 138,1%*)	100%	44.950.000,00 €
Mehrkosten wg. Hinzugekommener Maßnahmen	+1,1%	481.324,36 €
Mehrkosten wg. allgemeiner Baupreissteigerung (Indexstand I/2022 138,1% > Indexstand III/2022 151,0%)	+9,3%	4.182.266,23 €
Summe (Rundung)		49.613.590,59 € 1.409,41 €
Gesamtkostenstand zum 15.11.2022**	+10,4%	49.615.000,00 €

* Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Quelle: <https://bki.de/baupreisindex.html>

** Der Gesamtkostenstand beinhaltet die bereits bis 15.11.2022 ausgeschriebenen und beauftragten Gewerke des BA2, sowie die (hochindizierten) übrigen Gewerke des BA2-5 unter Berücksichtigung der aktuellen erkennbaren, voraussichtlichen Baupreisentwicklung.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Förderung durch die Regierung der Oberpfalz von 21.500.000,00 € erhöht sich der Eigenanteil der Stadt Weiden auf aktuell ca. 28.113.590,59 €.

Die Mehrkostenentwicklung wird jeweils bei den jährlichen Haushaltsmittelanmeldungen berücksichtigt.

Die Verwaltung berichtet nach Abschluss der Ausschreibungen des 2. Bauabschnitts unter Zugrundelegung dann konkreter Ausschreibungsergebnisse und der laufenden Kostenkontrolle erneut über die Gesamtkostenentwicklung.

Vorgangs-Nr.: 105

Der Bericht diente zur Kenntnisnahme.



6 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Bechtsrieth, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidener Straße",

Die Gemeinde Bechtsrieth betreibt ein Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Weidener Straße“ aus dem Jahr 2000. Die Flächen befinden sich unmittelbar östlich der B22 angrenzend an die Weidener Straße.

Die Flächen sind noch nicht bebaut und sollen nun von Mischgebiet (MI-Flächen) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.



Aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostmarkstraße und dem auf die Bauflächen einwirkendem Verkehrslärm galten die Flächen in der Gemeinde bisher als unattraktiv. Die Umplanung sieht nunmehr eine dichtere Bebauung mit integrierten Schallschutzmaßnahmen sowie einen Schallschutzwall mit 3 m Höhe vor. Über eine Einbahnstraße erfolgt die innere Erschließung. Die Gemeinde schließt hierfür mit dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger einen Durchführungsvertrag ab.



Im Baugesetzbuch § 2 (1 u. 2) ist geregelt: „Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. ...Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Nach Einschätzung des Bau- und Planungsdezernates werden Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Planung nicht berührt, so dass der Gemeinde bereits im Rahmen einer vorläufigen Stellungnahme (vorbehaltlich der Beschlussfassung) mitgeteilt wurde, dass gegen die Planung keine Einwände seitens der Stadt Weiden i.d.OPf. bestehen.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschluss:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidener Straße“ der Gemeinde Bechtsrieth sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben.

Beschlusnummer: 106

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

7 Anträge

**7.1 Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Weiden vom 12.09.2022;
Erweiterung des Industriegebiets Weiden West III**



Die im Antrag der Bürgerliste vom 14.10.2022 aufgeführten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Alternativenprüfung?

In der dem Bürgerentscheid vom 14. Februar 2021 über das Gewerbegebiet Weiden West IV folgenden Stadtratssitzung am 08. März 2021 ist die Verwaltung per Stadtratsbeschluss wie folgt beauftragt worden:

„Die Verwaltung wird beauftragt alle gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in einem Konzept zu erfassen und entsprechende Flächensteckbriefe zu erstellen. Gleichzeitig sind unter Beteiligung von Bürgerschaft, Eigentümern und Verbänden bzw. Interessensvertretern sowie in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Realisierungsmöglichkeiten für neue Gewerbeflächen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, auch als Grundlage für künftige Bauleitplanungen. Im Konzept soll auch der Flächenbedarf für die Weiterentwicklung definiert werden. Dieses Konzept soll Grundlage für die künftigen Bauleitplanungen sein. Es ist anzustreben, dieses Konzept im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu erstellen. ...“

Das beauftragte Konzept hat die Verwaltung dem Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 13. Juli 2022 zur Vorberatung als „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stadt Weiden i.d.OPf.“ vorgelegt und wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 26. September 2022 als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Des Weiteren ist beschlossen worden, entsprechend dem Konzept, bestimmte Flächen im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans als gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen weiter zu verfolgen.

Inhalte des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sind:

1. eine Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Gewerbeflächennachfrage
2. eine Ermittlung des qualitativen und quantitativen Flächenbedarfs (modelltheoretische Bedarfsermittlung, abgeglichen mit den Ergebnissen einer Unternehmensbefragung und der vorhandenen Gewerbeflächennachfrage)
3. eine Analyse vorhandener gewerblicher Flächenpotentiale
4. die Ableitung des Neuausweisungsbedarfs
5. die Analyse von Neuausweisungspotentialen anhand von Flächensteckbriefen (unter Berücksichtigung u. a. der Alternativflächen zu Weiden West IV und der Flächenvorschläge, die aufgrund des Aufruf des Oberbürgermeisters vom April 2021 an die Bürgerschaft, potentielle Gewerbeentwicklungsflächen zu benennen, eingereicht wurden)
6. das Formulieren eines Leitbilds und das Aufzeigen eines Handlungsrahmens für die künftige Wirtschafts- und Gewerbeflächenpolitik

Die Erkenntnisse sowie die ermittelten Potentialflächen fließen entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26. September 2022 in die Arbeiten zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ein. Es ist beabsichtigt, den Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans in einer Sondersitzung des Stadtrats am 16. Januar 2023 zu erörtern und zur Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens vorzulegen. Die Ergebnisse sollen im



Anschluss im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Öffentlichkeit zur Beteiligung vorgestellt werden.

In Weiden bestehen große Herausforderungen, vor allem aufgrund von begrenzten finanziellen, räumlichen und personellen Ressourcen, für die städtebaulich erforderliche Erneuerung und nachhaltige Weiterentwicklung der Gewerbegebiete in Weiden.

Neben einer Attraktivierung vorhandener Gewerbegebietsstandorte durch Lösung von Konfliktsituationen (z.B. hinsichtlich Altlasten), Ressourceneffizienz oder auch Verbesserung der Anbindung, ist ein Dialog mit Grundstückseigentümern besonders wichtig, um sicherzustellen, dass Gewerbeflächen auch tatsächlich genutzt werden und diese nicht aus spekulativen Gründe brachliegen. Dabei soll die Ansiedelung von Unternehmen in den bestehenden Gewerbegebieten möglichst entsprechend ihres Standortprofils, der Grundstücksgrößen, sowie der Intensität ihrer Auswirkungen gesteuert werden. Empfehlungen hierzu wurden Rahmen von Flächensteckbriefen erarbeitet und können von den entsprechenden städtischen Stellen für eine gezielte Ansiedlungspolitik genutzt werden.

Einer Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete ist aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotentiale Vorrang vor einer Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ einzuräumen. Nicht nur um dem Ziel der „Flächensparoffensive“ der bayerischen Staatsregierung zu entsprechen, sondern auch um aktiv für die Nahrungsmittelproduktion wertvolle landwirtschaftliche Flächen sowie Umwelt und Natur zu schützen.

2. Gab es gemeinsame Vorstöße zusammen mit dem Bündnis Walderhalt um geeignete Alternativen zu finden? Was sind die Ergebnisse dieser Treffen?

Das Aktionsbündnis Walderhalt wurde sowohl zum Expertenforum Gewerbeflächenentwicklung am 29.09.2021 als auch zum FNP-Forum am 20.10.2021 eingeladen, wobei zu letzterem eine Teilnahme erfolgte. Die Veranstaltungsinhalte wurden dem Aktionsbündnis im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt, um Hinweise für die weitere Konzepterarbeitung einzuholen. Im Stadtplanungsamt sind keine kritischen Rückmeldungen zum Konzept eingegangen. Ein weiterer Gesprächsbedarf z.B. im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden.

3. Wie bewertet die Stadtverwaltung die un bebauten Flächen (mit einer Gesamtgröße von ca. 4-5 ha) unterhalb der Franz-Zebisch-Straße/ Hutschenreutherstraße bis zur Bahnstrecke im Hinblick auf die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes? (Flurnummern 1104/2, 1105/3, 1105/2, 1107/2, 1107/23, 1107/29, 1104/3, 1107/5, 1107/ 41, d. Gmk. Neunkirchen).

Eine Gewerbegebietserweiterung in diesem Umgriff wurde bereits in der Vergangenheit verfolgt. Ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 270 Ä2 wurde am 14.09.2017 im Bau- und Planungsausschuss gefasst. Diese derzeit laufende Änderung umfasst auch die südlich an den Bebauungsplan angrenzenden städtischen Waldgrundstücke Nr. 1104/2 und Nr. 1105/3 d. Gemarkung Neunkirchen bei Weiden. Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Nach Abstimmungen mit den Fachbehörden und der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorabeschkätzung durch das Büro TNL Umweltplanung zeigte sich, dass für diesen Geltungsbereich umfassende natur- bzw. wasserrechtliche Verfahren notwendig sind:



Der Aufwand für die Erschließung der Hinterliegerfläche mit Bau einer von der Franz-Zebisch-Str. abzweigenden Stichstraße und die erforderliche Ableitung des Niederschlagswassers mit Bahndurchquerung ist für die Stadtwerke als Kanalnetzbetreiber zu hoch. Daher wurde in einer Besprechung am 08.06.2018 mit verschiedenen Fachstellen der Stadtverwaltung abgestimmt den Geltungsbereich anzupassen, um stattdessen Flächen südlich der Hutschenreutherstraße zu erschließen (vgl. neuer Geltungsbereich in der Anlage Nr. 2). Hierzu wurde von Seiten des Büros TNL ein Kartierbericht zu Reptilien und Höhlenbäumen angefertigt, welcher auch die zu berücksichtigenden Biotope sowie den notwendigen Rodungsbereich darstellt (vgl. Anlage 4). Im Ergebnis stehen Artenschutzrechtliche Belange nicht grundsätzlich gegen das Vorhaben, jedoch ist bezüglich der erforderlichen Waldrodung eine Erlaubnis im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde gemäß Art. 9 Abs 2 BayWaldG erforderlich. Ein Einvernehmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zur Gewerbegebietserweiterung wurde in einem Gespräch am 04.06.2019 nicht in Aussicht gestellt, sofern keine Ersatzaufforstung in unmittelbarer Umgebung stattfindet. Da die unmittelbar südlich gelegenen Flächen bereits mit Ersatzmaßnahmen bzw. Freiflächen-PV belegt sind, stehen sie nicht zur Verfügung.

Mit Bescheid der Stadt Weiden i.d.OPf. vom 21.04.2008 wurde den Stadtwerken Weiden i.d.OPf. eine gehobene Erlaubnis erteilt, dass in den Gewerbegebieten Weiden West II und III anfallende Niederschlagswasser in den Weidingbach einzuleiten. Diese ist bis einschließlich dem 31.12.2028 befristet. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans BP 270 Ä2 (Weiden West III inkl. Erweiterung) muss für die neu hinzukommenden Flächen entlang der Bahnlinie ein separates wasserrechtliches Verfahren nach §15 WHG (gehobene Erlaubnis) durchgeführt werden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.09.2020 wurde, aufgrund der erläuterten Abstimmungen mit den Fachbehörden und den vorgebrachten Hürden, beschlossen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 270 Ä2 einzustellen. Ebenfalls wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 334 „Ergänzung Weiden West III“ beschlossen. Der Geltungsbereich von ca. 1,08 ha ist der Anlage Nr. 3 zu entnehmen.

4. Bis wann könnte diese Gewerbegebietserweiterung erfolgen?

Sollte der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans auf die im Antrag genannten Flurnummern vergrößert werden (vgl. Anlage 5), müsste eine Lösung zum Umgang mit den problematischen Belangen (Artenschutz, Kompensationsbedarf, Wasserrechtliches Verfahren) gefunden werden. Ob eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf die Flurstücke Nr. 1104/2, 1105/3, 1105/2, 1107/2, 1107/23, 1107/29, 1104/3, 1107/5, 1107/ 41, d. Gmk. Neunkirchen erfolgreich ist, kann daher nicht zugesichert werden.

Aus derzeitiger Sicht ist es aufgrund dessen sinnvoll den aktuellen Geltungsbereich zum Verfahren Nr. 61 26 334 (vgl. Anlage 3) weiterzuverfolgen, was aufgrund der personellen Situation im Stadtplanungsamt für das vierte Quartal des Jahres 2023 vorgesehen ist.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Weiterverfolgung der Bauleitplanung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Weiden-West-III bindet personelle Kapazitäten im Stadtplanungsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschluss:



Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Die Verwaltung bearbeitet die Erweiterung des Gewerbegebiets Weiden-West-III im Umgriff des laufenden Bauleitplanverfahrens Nr. 61 26 334 (vgl. Anlage 3).

Beschlusnummer: 107

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

7.2 Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Weiden vom 13.10.2022; Fahrbahnzustand Mooslohstraße

Die Stadtratsfraktion Bürgerliste Weiden hat mit Antrag vom 13.10.2022 um Informationen zum Straßenzustand und zu geplanten Instandsetzungsmaßnahmen der Mooslohstraße gebeten. Bereits im Bau- und Planungsausschuss am 13.08.2018 wurde auf Antrag über die Instandsetzungsplanung der Mooslohstraße berichtet. Hier wurde erläutert, dass aufgrund der zahlreichen Aufgrabungen und des nicht frostsicheren, unterdimensionierten Aufbaus Schäden in Form von Rissen, Setzungen und Ausbrüchen festzustellen sind. Aufgrund des bekannten Instandsetzungsbedarfs ist weiterhin eine Gesamtinstandsetzung zwischen Peuerl- und Tulpenstraße geplant. Diese hängt terminlich an den Bauarbeiten der einzelnen Versorgungsträger (u.a. KU Stadtwerke Kanal, Gas und Wasser).

Es ist grundsätzlich geplant, keine Teilwiederherstellungen der Leitungsgräben („Flickerteppich“) sondern als Gemeinschaftsmaßnahme KU Stadtwerke und Stadt Weiden nach Schadstellenbeseitigung eine Deckschichterneuerung über die gesamte Breite herzustellen. Dies erfolgte bereits in Teilbereichen (u.a. Peuerlstraße – Merksteig halbseitig, Merksteig - Prößlstraße). Die Stadt wartet jeweils den Abschluss der Leitungsverlegungen und ggfls. evtl. Setzungen ab, setzt Randeinfassungen und Entwässerungseinrichtungen instand und baut dann eine geschlossene Deckschicht ein.

Für heuer ist noch vorgesehen, den Restfahrbahnstreifen zwischen HsNrn. 31 und 48 (zwischen Peuerlstraße und erste Querungshilfe) zu asphaltieren. Damit ist der Bereich zwischen Peuerlstraße und Prößlstraße mit einer neuen durchgehenden Deckschicht versehen. Zwischen Prößlstraße und Einmündung Gladiolenweg sind nach Mitteilung der Stadtwerke die Leitungsverlegungen nunmehr abgeschlossen. Derzeit laufen die für die Deckschichterneuerung erforderlichen vorbereitenden Arbeiten (u.a. Schadstellenanierung, Instandsetzung Randbereiche). Danach sind heuer noch Asphaltarbeiten geplant. Falls es witterungstechnisch nicht mehr klappt, werden die Restarbeiten im Frühjahr realisiert.

Bei der Instandsetzung des Geh- und Radweges beschränken wir uns derzeit auf Instandhaltungsarbeiten im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, da seitens der Telekom eine Glasfaserleitungsverlegung angekündigt ist. Im Zuge dieser Arbeiten werden dann Einzelbereiche zur größeren Instandsetzung geprüft.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.



Beschluss:

Der Bericht diene der Kenntnisnahme.
Mit den Erläuterungen im Sachstandsbericht ist der Antrag erledigt.

Beschlusnummer: 108

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

Anfrage StRin Helgath:

StRin Helgath ging auf die Äußerung der Kämmerin Frau Taubmann ein, das Gewerbegebiet Weiden West IV wieder voranzutreiben. Wie ist hierzu die Einschätzung des Bau- und Planungsdezernates und des Oberbürgermeisters?

OB Meyer merkte daraufhin an, dass er seine Meinung bereits seitens der Presse geäußert habe. Nachfolgend ein Auszug aus dem Neuen Tag:

"Insbesondere Unternehmen aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe fehlen in Weiden und benötigen in der Regel viel Fläche", erklärt Oberbürgermeister Jens Meyer. "Gleichzeitig haben wir in Weiden eine Vielzahl an Unternehmen, die nach Erweiterungsmöglichkeiten suchen – zumindest aber eine Perspektive brauchen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich diese nicht weiterentwickeln können und abwandern." Meyers Meinung nach wäre es daher richtig gewesen, Weiden-West IV auch mit Blick auf die Finanzlage der Stadt Weiden zu entwickeln. "Ich respektiere aber, dass sich die Bürger anders entschieden haben. Deshalb wird derzeit ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellt."

Anfrage StR Rank:

Beim Umbau der Realschul-Sportstätten war die Installation eines Blockheizkraftwerks geplant. Es bestanden auch Pläne, das Neue Rathaus sowie das Elly-Heuss-Gymnasium anzuschließen. Ist das BHKW bereits umgesetzt bzw. ist dieses Modell noch wirtschaftlich sinnvoll?

Um 15:22 Uhr beendete Oberbürgermeister Jens Meyer die öffentliche Sitzung.

Weiden i.d.OPf., 07.12.2022



gez.
Jens Meyer
Oberbürgermeister

gez.
Lukas Moll
Protokollführung