



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 17.08.2023  
Vorlagen-Nr.: BV/264/2023

### **Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 "Tachauer Straße, Nahversorgung"**

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Änderung des Geltungsbereichs**
- **Billigung des Entwurfes**
- **Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Beratungsfolge:**

Bau- und Planungsausschuss

21.09.2023

#### **Sachstandsbericht:**

Mit Beschluss Nr. 55 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde das oben genannte Bauleitplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Das vorhabenbezogene (Änderungs-)Verfahren (§ 12 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB) wird nach der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Im Zuge dieser Beschlussfassung wurde auch die Billigung des Vorentwurfes und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Bereich des Plangebiets plant der Vorhabenträger, die Nahversorgung Weiden-West GmbH (vormalig REWE Markt GmbH, Vorhabenträgerwechsel gem. Beschluss Nr. 18 vom 16.03.2022 des Bau- und Planungsausschusses) die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit integriertem Backshop / Café).

#### I. Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä1 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Zeitraum vom 10.08.2021 bis 10.09.2021 unterrichtet. Parallel wurde die frühzeitige



Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Per E-Mail vom 02.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden kann, über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und Ihnen gleichzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in Anlage\_01 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist in der Anlage\_01 dargestellt.

Änderungen des Bebauungsplans nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anlage\_06 (Synopse) zusammenfassend dargestellt.

## III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt am 02.08.2023 sowie durch Aushang an der Amtstafel und einer Pressemitteilung.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

## IV. Sonstiges

Der Vorhabenträger plant die Abtretung von Teilflächen im nördlichen Bereich der FINrn. 1253/2, 1252/11 und 1252/2. Die betreffenden Flächen sind nicht Teil des Vorhabens und daher nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Einbeziehung gem. § 12 Abs. 4 BauGB, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet dies erfordert.

Ebenso wurde für die Teilfläche der Tachauer Straße (FINr. 1404) die Einbeziehung gem. § 12 Abs. 4 BauGB vorgenommen, da diese ebenso nicht Teil des Vorhabens ist. Die Einbeziehung einer Teilfläche der Tachauer Str. dient der Regelung des Anschlusses an diese, soweit hier ergänzende Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher entsprechend Anlage\_02 zu aktualisieren.

### **Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.



1. Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen gemäß Anlage\_01 besteht Einverständnis.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird aufgrund der in Bezug genommenen Stellungnahmen wie folgt geändert/ergänzt:

<u>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB</u>	
Lfd.-Nr.	Beschluss
1	<p>Autobahndirektion Nordbayern, 03.09.2021:</p> <p>In den Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird Folgendes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufnahme eines Hinweises zu § 33 StVO</li><li>- Aufnahme eines Hinweises zum Verbot von Hochbauten, Aufschüttungen sowie Abgrabungen in der Bauverbotszone</li><li>- Aufnahme der Darstellung der Anbaubeschränkungszone</li><li>- Aufnahme eines Hinweises zur Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone</li><li>- Aufnahme Hinweis, dass Beleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 93 u. der St2666 nicht blenden dürfen</li><li>- Aufnahme der Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan sowie einer Einzäunung zur BAB 93 und der St2666 im VEP</li><li>- Aufnahme eines Hinweises, dass Oberflächenwasser nicht zur BAB 93 und zur St2666 hin abgeleitet werden dürfen</li></ul>
2	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 18.08.2021</p> <p>In den Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Meldepflicht ergänzt.</p>
3	<p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, 27.08.2021</p> <p>In den Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird Folgendes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufnahme eines Hinweises zu § 33 StVO</li><li>- Aufnahme eines Hinweises, dass das von St2666 abfließende nicht gestaut werden darf</li><li>- Aufnahme eines Hinweises, das Schmutzwasser und Niederschlagswasser nicht zur BAB 93 und zur St2666 hin abgeleitet werden dürfen.</li><li>- Aufnahme der Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan sowie einer Einzäunung zur BAB 93 und der St2666 im VEP in bestimmter baulicher Ausführung</li><li>- Aufnahme eines Hinweises, dass der Straßenbaulastträger nicht für Schäden haftet, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen</li><li>- Aufnahme Hinweis, dass Beleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der St2666 nicht blenden dürfen</li></ul>
4	<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden, 03.09.2021</p> <p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird um Folgendes ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufnahme eines Hinweises zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ort aufgenommen</li><li>- Aufnahme eines Hinweises zum vorsorgenden Bodenschutz</li></ul>
5	<p>Stadt Weiden, Untere Naturschutzbehörde, 06.09.2021</p>



	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird um die Festsetzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 ergänzt.
6	Stadt Weiden, Bauverwaltungsamt, 20.08.2021  Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird um Folgendes ergänzt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Anbauverbotszone</li><li>- Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen</li><li>- Aufnahme einer zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung der Werbestelen in den VEP</li></ul>

2. Der Geltungsbereich wird um die nördlichen Teilflächen der FStNrn. 1253/2, 1252/11 und 1252/2 ergänzt. Hier erfolgt eine Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB. Maßgeblich ist die in Anlage\_02 vorgenommene Abgrenzung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ (Anlage\_03) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage\_04) wird, je in der Fassung vom 01.09.2023, gebilligt. Der Begründung (Anlage\_05) in der Fassung vom 01.09.2023 einschließlich der Anlagen zur Begründung wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für den unter Ziff. 3 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ die Veröffentlichung gegenüber der Öffentlichkeit/ Behörden/ Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Anlagen:**

Anlage\_01-Abwägungstabelle\_01.09.2023

Anlage\_02-Geltungsbereich\_23.08.2023

Anlage\_03-Bebauungsplan\_01.09.2023

Anlage\_04-Vorhaben- und Erschließungsplan\_01.09.2023

Anlage\_05-Begründung\_01.09.2023

Anlage\_06-Synopse\_01.09.2023