



Einladung

zur Sitzung des

Bau- und Planungsausschusses

am Donnerstag, den 19.10.2023 um 14:30 Uhr

Ort: Neues Rathaus (Großer Sitzungssaal)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 - ORTSBESICHTIGUNG -
Standortentscheidung Bikepark; Parkstein, Wittgarten und DJK
Treffpunkt: 14:30 Uhr, Parkstein beim Pumptrack, Grünthalweg (siehe Ablaufplan)
- 2 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung
- 3 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse
- 4 Standortentscheidung für die Errichtung eines Bikeparks in Weiden
- 5 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 21.09.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.
- 6 Hochwasserschutz Frauenricht – Vorentwurf mit integralem HWS-Konzept
Vorstellung des Vorentwurfes durch das Planungsbüro SKI aus München
- 7 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung des Marktes Parkstein,
12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Hammerles, Mühlleite", Beteiligung der TöB gem § 4 (1) BauGB
- 8 **Antrag**
- 8.1 Antrag der SPD-Stadtratsfraktion
Sachstand Turnerbund-Areal / Überarbeitung der Stellplatzsatzung

gez. Jens Meyer
Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 29.08.2023
Vorlagen-Nr.: BV/275/2023

Vor-Ort Begehung: Standortentscheidung für die Errichtung eines Bikeparks in Weiden

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

19.10.2023

Ablaufplan:

TOP 1: Treffpunkt um 14:30 Uhr in Parkstein beim Pumptrack, Grünthalweg (neben dem Tennisplatz TG Parkstein)

- Vorstellung der Anlage durch Herrn Reinhard Sollfrank, 1. Bürgermeister und Frau Tanja Neumann, Gemeinderätin und Jugendbeauftragte;
- Rückfahrt nach Weiden ab 15:00 Uhr

TOP 2: Treffpunkt um 15:15 Uhr am JUZ Weiden, Schweigerstraße

- Begehung des möglichen Bikepark-Standorts „Am Wittgarten“
- Weiterfahrt ab 15:30 Uhr

TOP 3: Treffpunkt um 15:40 Uhr am DJK-Parkplatz

- Begehung des möglichen Bikepark-Standortes „Südlich der DJK“
- Rückfahrt zum Neuen Rathaus um 16:00 Uhr



Informationsvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 1 - Zentrale Steuerung, Kultur, Schulen und Sport
Amt: Hauptamt
Erstelldatum: 21.09.2023
Vorlagen-Nr.: IV/175/2023

Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

19.10.2023

Sachstandsbericht:

- **Kreisstraße WEN 29 - Hangsicherung bei Mitterhöll
Vergabe Planungs- und Ingenieurleistungen**

Beschluss Nr. 102:

Der Bericht diene der Kenntnisnahme. Der Auftrag für die weiteren Planungs- und Objektbetreuungsleistungen wird auf Grundlage des Angebots in Höhe von 100.295,46 Euro an das Ingenieurbüro IBK Ingenieurbüro König aus Weiden vergeben.

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

Beschluss Nr. 103:

Den Auftrag zur Ausführung der Malerarbeiten BA2 bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 2 erhält die Firma Farbenklang Malerwerkstätte aus Niederzimmern zum Angebotspreis von 81.434,68 €.

- **Teilsanierung der Mehrzweckhalle; Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten
Bekanntgabe der Entscheidung des Oberbürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 3 GO**

Beschluss Nr. 104:

Den Auftrag zur Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten der Teilsanierung Mehrzweckhalle erhielt die Firma Kötler Elektro GmbH, Cham-Windischbergerdorf für die Summe von 226.397,17 € (Brutto). Die Kostenberechnung des Planungsbüros lag bei 250.856,66 €.



Anlagen:

Keine Anlage vorhanden



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 29.08.2023
Vorlagen-Nr.: BV/275/2023

Standortentscheidung für die Errichtung eines Bikeparks in Weiden

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss	21.09.2023
Bau- und Planungsausschuss	19.10.2023

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss Nr. 22 der Stadtratssitzung vom 21.02.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, mögliche Standorte für einen (Dirt-) Bikepark im Stadtgebiet zu prüfen.

Im Zuge der Standortprüfung der Verwaltung wurden die Grundlagen (Standortanforderungen, planungsrechtliche Anforderungen) ermittelt und einige Beispiele aus anderen Städten und Kommunen herangezogen, die als Orientierungshilfe dienen sollen. Anschließend wurde begonnen, mögliche Standorte im Stadtgebiet Weidens hinsichtlich ihrer Eignung für einen Bikepark zu prüfen. Dabei sind unter anderem naturschutz- und immissionsschutzbezogene Aspekte mit den entsprechenden Fachstellen erläutert worden sowie die Flächengröße und die Lage im Stadtgebiet berücksichtigt worden. 13 mögliche Flächen wurden daraufhin in A-, B- und C-Flächen unterteilt, wobei A-Flächen als besonders geeignet, B-Flächen als weniger geeignet und C-Flächen als eher ungeeignet eingestuft werden. Es ergaben sich drei A-Flächen, die als mögliche Standorte für einen Bikepark ausgewählt und in einem Workshop am 13.06.2023 im JUZ vorgestellt wurden. Folgende Flächen sind als A-Standorte einzuordnen (Zur Lage siehe Anlage 1):

- Nr. 03: Nähe Schätzlerbad
- Nr. 07: Wittgarten
- Nr. 09: südlich des DJK-Geländes

Bei der Veranstaltung wurde die Standortanalyse des Stadtplanungsamtes, die verschiedenen Varianten von Bikeparks sowie konkrete Beispiele durch das Büro RadQuartier GmbH vorgestellt. Im Plenum erfolgte eine Beratung über die Standorte, eine Diskussion über die Ausgestaltung des Bikeparks, wie z.B. der Vor- und Nachteile von Pumptracks und Dirtparks. In Form einer Kurzbefragung konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Anregungen zur Lage und Ausstattung des Dirt-/Bikeparks schriftlich zu Papier bringen und in eine Beteiligungsbox einwerfen.



Folgende Erkenntnisse konnten aus dem Workshop gewonnen werden:

Der Standort am Wittgarten (vgl. Anlage 2) ist zentral, wird mit Sicherheit gut angenommen und könnte eine Synergie mit dem neu angelegten Skaterpark schaffen. Ein Nachteil ist die eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit wegen dem dichten Baumbestand sowie der Planungen zum Rahmenplan Wittgarten. Grundsätzlich fügt sich ein Dirtbikepark in die geplante Nutzung „Siechenweiher - Freizeit und Erholung“ ein. Bei einer Konkretisierung des Rahmenplans ist die genaue Verortung der vorgesehenen Nutzung ggf. an einen Dirtbikepark anzupassen.

Der Standort an der DJK (vgl. Anlage 3) fand ebenfalls Zustimmung durch die Nähe zum Radweg am Flutkanal und den östlichen Stadtteilen Weidens. Dieser befindet sich aber im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Flutkanals.

Der Standort am Schätzlerbad scheidet aufgrund der Entfernung zum Zentrum aus.

Weitere eingebrachte Standortvorschläge wurden seitens der Verwaltung geprüft, weisen aber eine geringere Eignung auf (z.B. aus Gründen des Naturschutzes, zu weiter Entfernung vom Stadtgebiet oder sie befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Weiden).

Fazit zum Standort:

In Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro RadQuartier GmbH ist bei Betrachtung der zwei Favoritenstandorte aus der Beteiligung der Standort am Wittgarten die bessere Wahl, da hinsichtlich des DJK-Geländes mit erhöhten Kosten durch das hochwasserangebaute Bauen zu rechnen ist und die Förderung einer Anlage an diesem Standort nicht sichergestellt werden kann. Die Stellungnahme des Büros ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Weiteres Vorgehen:

Nach Beschluss des Standortes wird die (Aus-) Gestaltung des Bikeparks durch das beauftragte Büro Radquartier GmbH konkretisiert.

Dabei sind Dirtparks von Pumptracks zu unterscheiden:

Ein *Dirtpark* ist ein naturnaher Spiel-, Sport- und Begegnungsplatz für Mountainbiker, Dirtbiker und BMX-Fahrer und fast ausschließlich aus Erde gebaut. Es besteht aus einem Geflecht mit mehreren Fahrbahnen (Lines), die man geschickt miteinander kombinieren kann. Ziel ist es, unterschiedlich schwierige Sprünge (Jumps) bzw. Hindernisse zu überwinden und in der Luft Tricks auszuüben. Ein Dirtpark kann schnell zurückgebaut werden, hat aber einen erheblichen Aufwand zum Erhalt der Anlage.

Ein *Asphalt-Pumptrack* ist ein geschlossener Rundkurs mit Wellen, Steilkurven und Sprüngen. Der Begriff Pumptrack kommt aus dem Englischen und beschreibt mit dem Wort „Pump“ das Be- und Entlasten des Sportgerätes beim Befahren der Wellen und mit dem Wort „Track“ die Strecke, auf der gefahren wird. Aufgrund der Befestigung ist dieser zu Beginn teurer, hat jedoch einen geringeren Wartungsaufwand.

Die Radquartier GmbH empfiehlt den Bau eines befestigten Pumptracks, da dieser eine größere Nutzergruppe anspricht (Skater, Inliner, Rollstuhlfahrer).

Im Rahmen des Workshops wurde der Wunsch geäußert Dirtpark und Pumptrack zu kombinieren oder zwei verschiedene Standorte realisieren. Eine Förderung, z.B. aus Mitteln der Städtebauförderung, wird in der Regel aber nur für einen Standort gewährt.



Für die weitere Ausgestaltung der Anlage fließen neben Fachkenntnissen des Büros auch die bereits geäußerten Wünsche der Teilnehmer*innen des Workshops wie unter anderem Hindernisse für verschiedene Schwierigkeitsstufen, eine Inklusionstrecke für Rollstuhlfahrer, eine leichte Strecke für Kinder, Sitzgelegenheiten, W-Lan, eine Fahrradreparaturstation, eine gute Beleuchtung, Fahrradabstellanlagen sowie Parkplätze, ein.

Als weitere Schritte sind vorgesehen:

- Ausarbeitung Pumptrack unter Einbeziehung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Fachstellen
- Klärung der Fördermöglichkeiten
- Vorstellung der Planungen sowie Beschluss der Umsetzung in den entsprechenden politischen Gremien

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Planungskosten in Höhe von 9.044 € durch die bestehende Beauftragung zur Planung der Anlage durch die RadQuartier GmbH.

Die genauen Baukosten des Projekts können erst mit Durchführung der Planung innerhalb der Kostenkalkulation ermittelt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gesamtkosten des Projekts zwischen 350.000 – 400.000€ liegen werden.

Der Standort am Wittgarten befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebiets C, weshalb der Erhalt von Fördermitteln der Städtebauförderung, idR. 60% der förderfähigen Kosten, in Aussicht gestellt werden kann. Eine Abstimmung mit der Regierung d.OPf. ist zum Zeitpunkt dieser Beschlussvorlage noch nicht erfolgt.

Auf der HHSt. 56100.95000 wurden bislang nur 75.000 € zur Verfügung gestellt. Sollte die Maßnahme einen höheren Finanzbedarf ausweisen, müssen diese Mittel entsprechend beantrag werden.

Beschlussvorschlag:

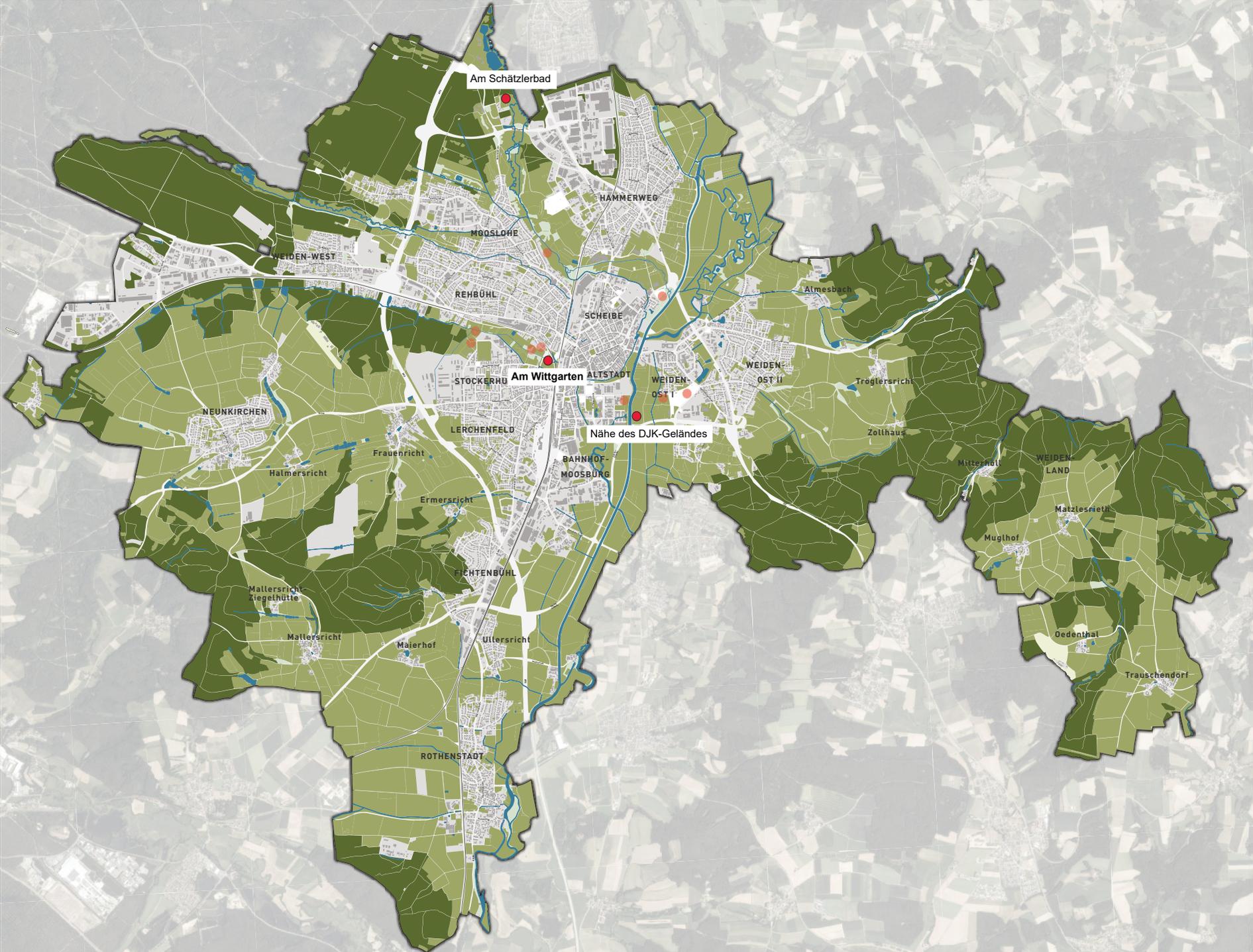
Die Stadtverwaltung wird beauftragt für den Standort am Wittgarten auf den städtischen Grundstücken 1172/0 und einen Teil des Flurstücks 980/136 d. Gemarkung Weiden eine Konzeption für einen Bike-park als Pumptrack-Anlage zu erarbeiten und diesen mit den Ausgestaltungswünschen der betroffenen Öffentlichkeit abzustimmen.

Die fachlichen Ergebnisse sind dem zuständigen politischen Gremium zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Anlagen:



- Anlage 1_Kartenübersicht alle Standorte
- Anlage 2_Standortsteckbrief Wittgarten
- Anlage 3_Standortsteckbrief_Südlich DJK
- Anlage 4_Standortempfehlung_Radquartier GmbH



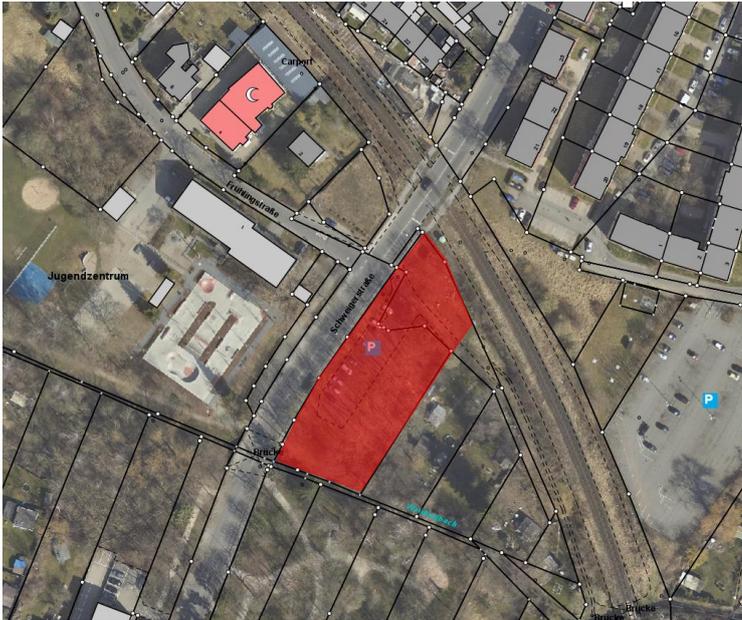


Abbildung: Mögliche Abgrenzung des Standorts (Quelle: Stadt Weiden 2023)

Stadtteil	Stockerhut
Flurstücksnummer	1172/0 und zum Teil 980/136
Flächengröße	2133m ²
Planungsrechtliche Situation	Baulinienplan 126 (B-Plan aktuell in Bearbeitung); laut FNP zum Teil Grün- und Erholungsfläche (Parkanlage), zum Teil gemischte Baufläche mit öffentlicher Parkfläche Lage innerhalb des Stadtumbaugebiets C
Eigentumsverhältnisse	städtisch
Naturschutzbezogene Aspekte	Baumschutzverordnung
Anmerkungen	Rahmenplan Wittgarten: <ul style="list-style-type: none"> - Areal zum Teil Überschwemmungsgebiet, daher Anlage eines neuen Siechenweihers - U.a. sportlich-aktive Nutzung des Ufers vorgesehen - Fuß- und Radwegenetz um den geplanten See - Am nördlichen Eck des Wittgartens ist Wohnbebauung mit Büro und Gastronomie vorgesehen, restliche Fläche als Freizeitareal
Stellungnahmen der Fachstellen	Umweltamt, 22.08.2022: Bei Einbindung einzelner Bäume gut geeignet. Lärmschutz: Betrieb nur zur Tagzeit (07:00 - 22:00 Uhr). Verwaltungsinterne Besprechung, 13.09.2022: favorisierte Fläche aufgrund der derzeitigen Unternutzung und der Nähe zum JUZ; Dirtbikeparknutzung grundsätzlich mit dem geplanten Freizeitareal kompatibel, aber lange Umsetzungsdauer des Rahmenplans
Bewertung	Vorteile: <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage - JUZ und vorhandene soziale Infrastruktur direkt gegenüber: Synergien - Einfügung in das geplante Freizeitareal um den Siechenweiher - Vermutlich förderfähig aus Mitteln der Städtebauförderung Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> - Insel für Straßenüberquerung ist einige Meter von JUZ entfernt: → Sichere Überquerung muss gewährleistet sein - Lärm könnte angrenzende Kleingartennutzer*innen stören - Rahmenplan Wittgarten: durch Anlage des Bikeparks muss die Rahmenplanung im Teilbereich angepasst werden. <p>➔ Favoritenstandort</p>



Abbildung: Mögliche Abgrenzung des Standorts (Quelle: Stadt Weiden 2023)

Stadtteil	Weiden-Ost I
Flurstücksnummer	3481/0
Flächengröße	5280m ²
Planungsrechtliche Situation	Kein B-Plan vorhanden; laut FNP landwirtschaftliche Fläche
Eigentumsverhältnisse	städtisch
Naturschutzbezogene Aspekte	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG
Anmerkungen	/
Stellungnahmen der Fachstellen	<p>Umweltamt, 18.08.2022: Wasserrechtliche Ausnahme für Ü-Gebiet erforderlich. Lärmschutz: Betrieb nur zur Tagzeit (07:00 - 22:00 Uhr). Naturschutz: Keine Einwände.</p> <p>Verwaltungsinterne Besprechung, 13.09.2022: weiterer Favorit; Chance, den Dirtbikepark in die DJK zu integrieren; früher bereits mit Halfpipe genutzt</p>
Bewertung	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkte Lage am Rad- und Gehweg, der direkt in den Park und die Innenstadt führt - Nähe zu Sporteinrichtungen und Schulen - Kein „neuer“ Lärm - Keine unmittelbare Wohnbebauung vorhanden - Nähe zur Innenstadt/ZOB <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, was zu höheren Kosten und Unsicherheiten bezüglich der Umsetzung führt. - Förderfähigkeit unklar <p>➔ A-Fläche</p>

TOP Ö 4



STANDORTEMPFEHLUNG

Stadt Weiden



RADQUARTIER

PLANUNG · BAU · BETREUUNG · AKTIVIERUNG

RadQuartier GmbH

Baukondukteur-Baumann-Allee 12
95111 Rehau | Deutschland
+49 9283 8989530

info@radquartier.de

www.radquartier.com



Anschreiben

Seite 03

Standortempfehlung

Seite 04

Angebotsnummer: 6070

Auftraggeber:
Stadt Weiden in der Oberpfalz
Neues Rathaus
Dr.-Pfleger Straße 15
92637 Weiden i. d. OPf.

RadQuartier GmbH

Baukondukteur-Baumann-Allee 12 | 95111 Rehau
Geschäftsführer: Robin Specht & Melanie Specht
AG Hof | HRB 6062, Ust.IdNr.: DE326267318

E-Mail: info@radquartier.de | Tel.: +49 9283 8989530

Sehr geehrte Damen und Herren,

Rehau, den 28.08.2023

bezugnehmend auf die Vorgespräche, Abstimmungsgespräche sowie der Geländebesichtigung, möchten wir, die Firma RadQuartier GmbH, mit unserem Team aus Traildesignern, Sportwissenschaftlern, Ihnen unsere Empfehlung zur Wahl des passenden Grundstücks, für die angedachte asphaltierte Pumptrack Anlage übermitteln.

Nach der Vorortbesichtigung sowie unseren internen Rücksprachen mit unseren Architekten, möchten wir Ihnen die Empfehlung aussprechen, den Standort „Wittgarten“ für die geplante Pumptrack Anlage zu wählen. Wir sehen diese Standort aus Aspekten der Wirtschaftlichkeit und der Umsetzbarkeit als besten Standort an. Der neu angedachte Pumptrack soll sich auf dem Flurstück 1172/0 und einen Teil des Flurstücks 980/136 errichtet werden.

Insgesamt wurde der Standort „Wittgarten“ und der Standort „ DJK Weiden / Grünstreifen am Elly-Heuss-Gymnasium“ in die engere Auswahl genommen.

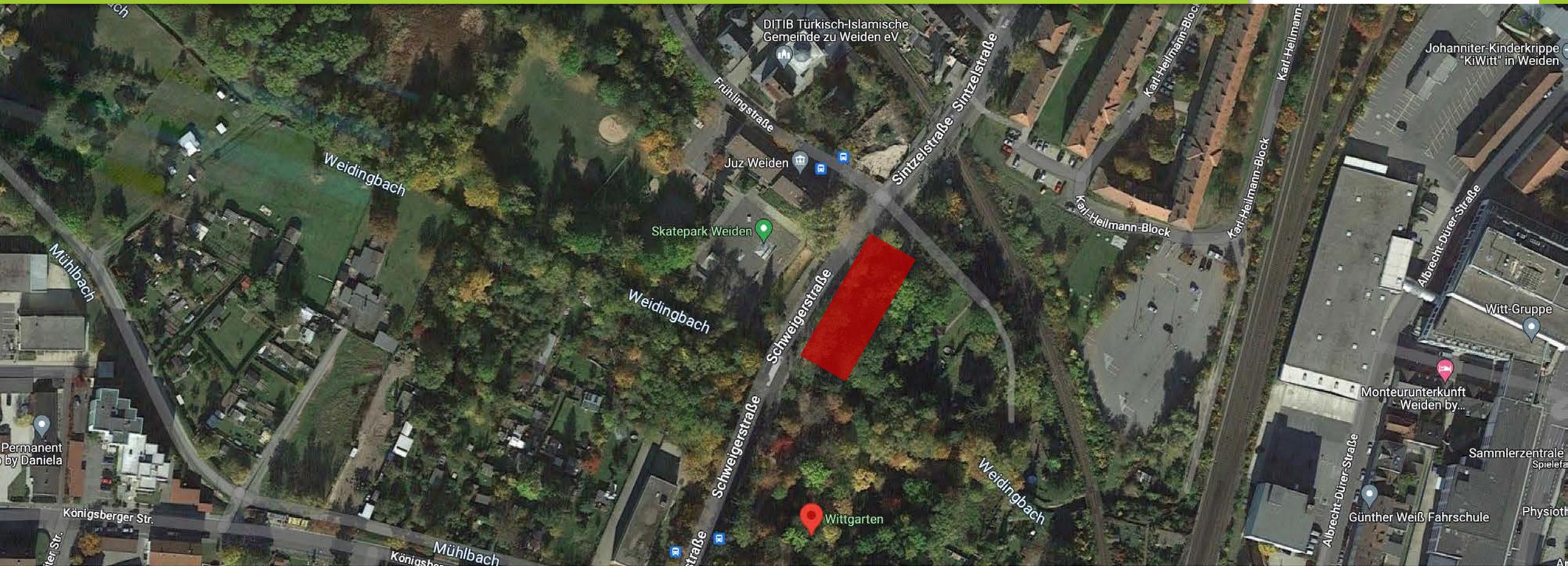
Die genauen Kosten des Projekts können erst mit Durchführung der Planung innerhalb der Kostenkalkulation ermittelt werden. Aktuell ist jedoch davon auszugehen, dass die Gesamtkosten des Projekts zwischen 350.000 – 400.000€ liegen werden.

Sollten Sie Fragen dazu haben, so stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robin Specht', written over a faint circular stamp.

Robin Specht, Geschäftsführer RadQuartier GmbH



Die beim Standort „Wittgarten“ ausgewählte Fläche ist im beiliegenden Plan rot markiert.

Stadtteil	Stockerhut
Flurstücksnummer	1172/0
Flächengröße	2133m ²
Planungsrechtliche Situation	Baulinienplan 126 (B-Plan aktuell in Bearbeitung); laut FNP zum Teil Grün- und Erholungsfläche (Parkanlage), zum Teil gemischte Baufläche mit öffentlicher Parkfläche
Eigentumsverhältnisse	städtisch

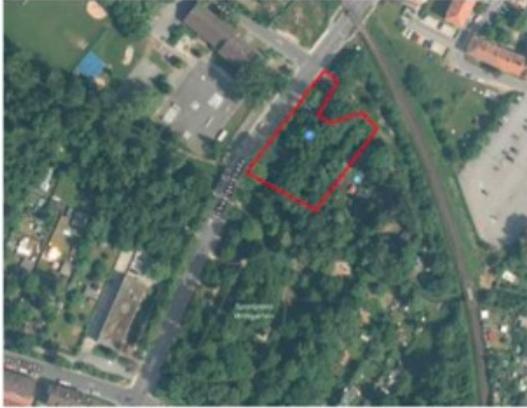


Abbildung: Flurstück (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung links: Parkplatz neben Wittgarten (Quelle: eigene Aufnahme)

Abbildung mittig: Weidingbach am Rand des Wittgartens (Quelle: eigene Aufnahme)

Abbildung rechts: Wittgartenspielplatz und angrenzende Kleingärten (Quelle: eigene Aufnahme)



RADQUARTIER

RadQuartier GmbH
Geschäftsführer: Robin Specht & Melanie Specht

Baukondukteur-Baumann-Allee 12
95111 Rehau | Deutschland
+49 9283 8989530
info@radquartier.de



www.radquartier.com





Informationsvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Bauverwaltungsamt
Erstelldatum: 02.10.2023
Vorlagen-Nr.: IV/151/2023/1

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 21.09.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

19.10.2023

Sachstandsbericht:

Siehe hierzu die beigefügte Liste.

Anlagen:

Verwaltungsweg_BPA_2023_10_23

Verwaltungsweg_BPA_2023_10_23_mit Bauherrendaten

BV-Nr.	Gemarkung	Adresse	Vorhaben	Verfahren	Vorbescheid vorhanden	Bescheidsdatum	Befreiungen
018/23	Rothenstadt	Bavariastr. 1	Neubau eines Geschäftsgebäudes	Baugenehmigung		01.09.2023	
6/2023	Rothenstadt	Gartenstr. 12	Errichtung einer überdachten Terrasse am best. Wohnhaus	Baugenehmigung		01.09.2023	
3/2023	Weiden	Peuerlstr. 14	Änderung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses, Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung	Baugenehmigung		06.09.2023	
416/23	Weiden	Leibnizstr. 15	Errichtung einer Balkonüberdachung	Baugenehmigung		06.09.2023	
23/2023	Weiden	Dompr.-Dr.-Maier-Straße	Err. eines EFH mit Garage	Vorbescheid		07.09.2023	Baugrenzen, Flächen für Garagen, Dachneigung
56/2023	Weiden	Am Forst 13	Ertüchtigung des ehem. Magazins zum Kesselhaus und Aufstellung von Schubbodencontainern für eine Hackschnitzelheizung an der best. Halle	isol. Abweichung		08.09.2023	
35/2023	Weiden	Dr.-Kilian-Str. 1	Neubau einer Sauerstoffanlage	Vorbescheid		11.09.2023	Baugrenzen, Schutzfläche für zu erhaltenden Wald
10/23	Weiden	Albert-Einstein-Str. 16	Err. von Containern als Lager und Heizung	Baugenehmigung		11.09.2023	Pflanzstreifen
26/2023	Weiden	Veit-Stoß-Str. 12	Errichtung einer Überdachung an einer Garage	isol. Befreiung/Abweichung		12.09.2023	Baugrenzen
608/22	Weiden	Schweigerstraße und Ackerstraße	Err. eines MFH mit 12 WE sowie von 16 Stellplätzen	Vorbescheid		14.09.2023	Baugrenzen

Bauvorhaben sortiert nach Gen.-Dat.

418/23	Weiden	Otto-Hahn-Str. 7	Err. eines Anbaus und von zwei Außentritten an der best. Lagerhalle mit Nutzungsänderung der Lagerfläche im OG zu Büro/Schulungsraum	Baugenehmigung		14.09.2023	Bauweise, Grünordnung
501/23	Weiden	Dr.-Pfleger-Str. 32 und 34	NÄ und Umbau von Ladenräumen in Praxis- und Büroräume ("coworking space") sowie Anbringung einer LED-Werbetafel	Baugenehmigung		18.09.2023	
024/23	Weiden	Lindenstock 26	Tektur: Neubau eines EFH mit Garage und Nebengebäude (Änderung Höhenlage Garage u.a.)3919/10, Lindenstock 26	Tektur		19.09.2023	Baugrenzen
18/2023	Weiden	Erlenweg 43a	Errichtung eines Carports ohne Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche	isol. Abweichung		20.09.2023	

Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Tiefbauamt
Erstelldatum: 13.09.2023
Vorlagen-Nr.: BV/294/2023

Hochwasserschutz Frauenricht – Vorentwurf mit integralem HWS-Konzept Vorstellung des Vorentwurfes durch das Planungsbüro SKI aus München

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

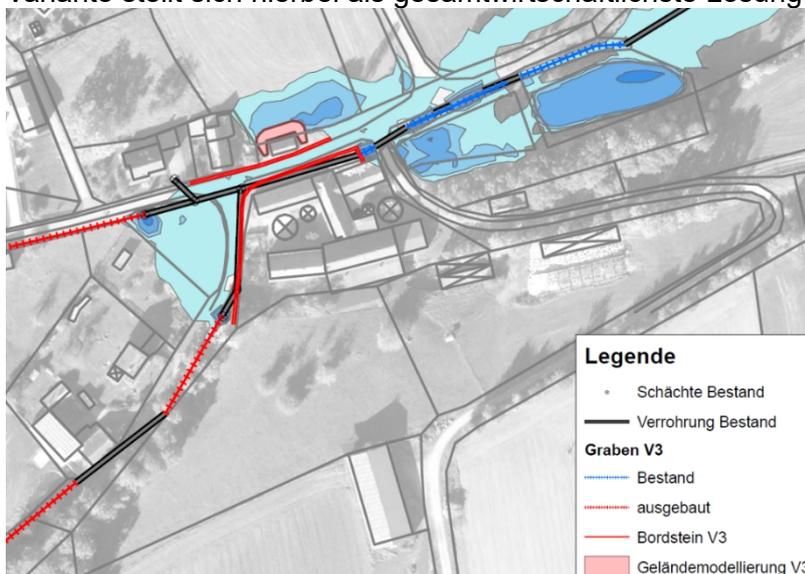
19.10.2023

Sachstandsbericht:

Die Stadt Weiden verfolgt seit Jahren den Hochwasserschutz im gesamten Stadtgebiet. Bereits im Jahr 2006 wurde eine Studie (Kosten-Nutzen-Analyse) mit dem Ziel eines vorbeugenden Hochwasserschutzes für die Bereiche Schweinenaab, Weidingbach, Frauenricht / Halmesricht, Rothenstadt, Mallersicht und Waldnaab erstellt. Auf dieser Basis wurde das Ingenieurbüros SKI aus München mit dem Projekt HWS Frauenricht / Halmesricht für die Erstellung des Vorentwurfes beauftragt. Die gesamten Untersuchungen wurden in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt. Das Ingenieurbüro stellt im Ausschuss den Planungsstand mit der in Abstimmung mit dem WWA gewählten Variante vor.

Bereich Halmesricht:

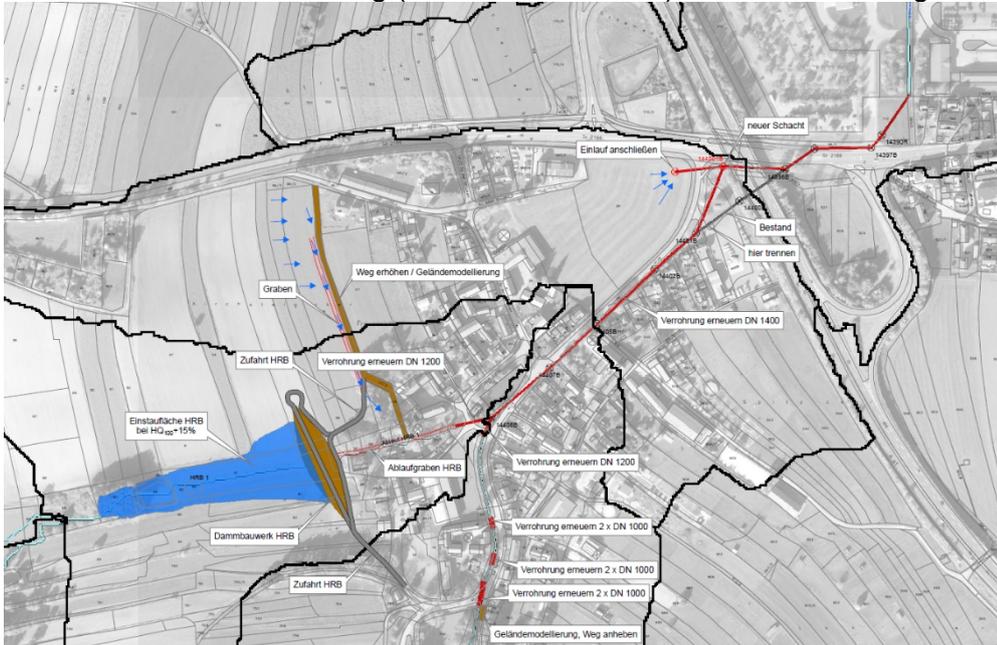
Für den Bereich Halmesricht wurden mehrere Varianten von Offenlegung der Gräben über neue Verrohrungen bis zur Geländemodellierung mit Erhöhung der Bordsteine untersucht. Die letztgenannte Variante stellt sich hierbei als gesamtwirtschaftlichste Lösung dar.





Bereich Frauenricht:

Für den Bereich in Frauenricht wurden ebenfalls verschiedene Varianten untersucht, einerseits verschiedene Standorte für den Hochwasserrückhalt (HRB) und andererseits mit verschiedenen Varianten für eine Verrohrung (technischer Ausbau) des Birkenwiesengrabens in Frauenricht.



Als wirtschaftlichste Lösung betreffend Hochwasserrückhalt und technischem Ausbau geht im Einvernehmen des Wasserwirtschaftsamtes die Kombination mit Hochwasserrückhaltebecken unmittelbar vor Frauenricht und Kanalloptimierung (DN 1400) hervor.

Gemäß Kostenschätzung belaufen sich die Gesamtkosten für das Vorhaben auf ca. 4,0 Mio. €.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Weitere Planung und Umsetzung im Rahmen der zur Verfügung stehenden HH-Mittel.

Beschlussvorschlag:

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme. Die vorgeschlagene Planungskombination wird weiterverfolgt.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Überregionale und interkommunale Planungen
Erstelldatum: 28.09.2023
Vorlagen-Nr.: BV/305/2023

Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung des Marktes Parkstein, 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hammerles, Mühleite", Beteiligung der TöB gem § 4 (1) BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

19.10.2023

Sachstandsbericht:

Der Markt Parkstein beabsichtigt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Mühleite“ im Ortsteil Hammerles, nachdem seitens der Firma Witron Vermögensverwaltungs GmbH für diese Fläche ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Antrag vorgelegt wurde.



Der Markt Parkstein stellt hierzu einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.



FNP gekennzeichnete Änderungsbereich



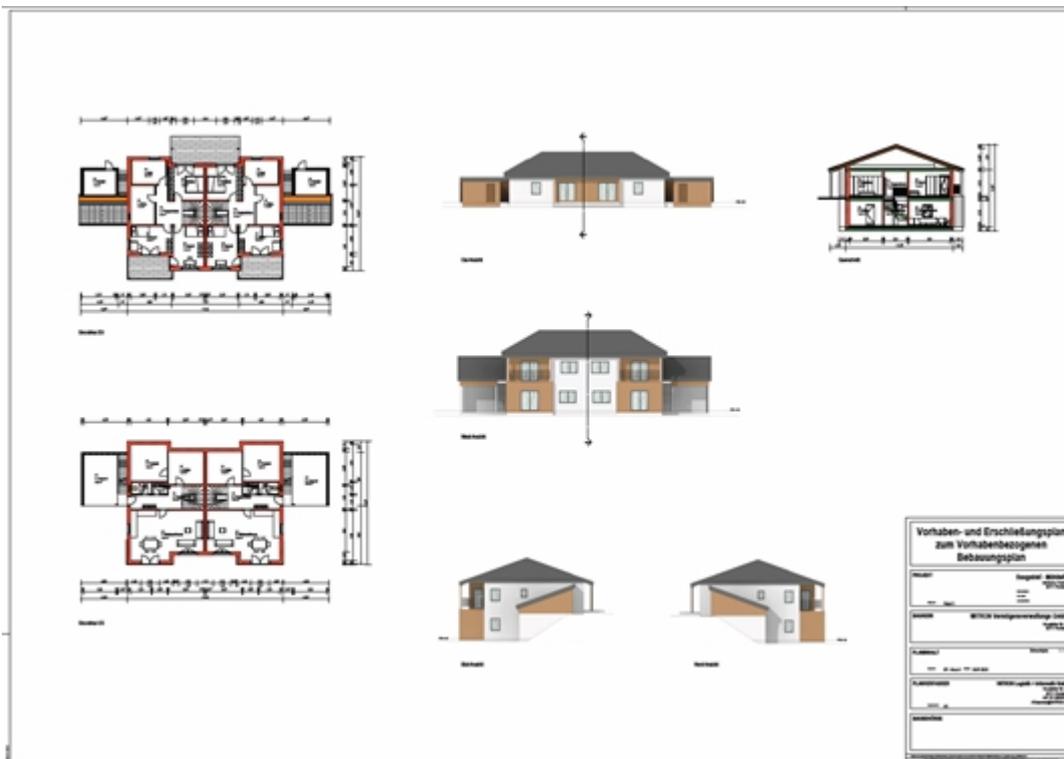
FNP geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA

Der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets bzw. der FNP-Änderung umfaßt ca. 1,3 ha und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Acker und untergeordnet Grünland genutzte Flächen.

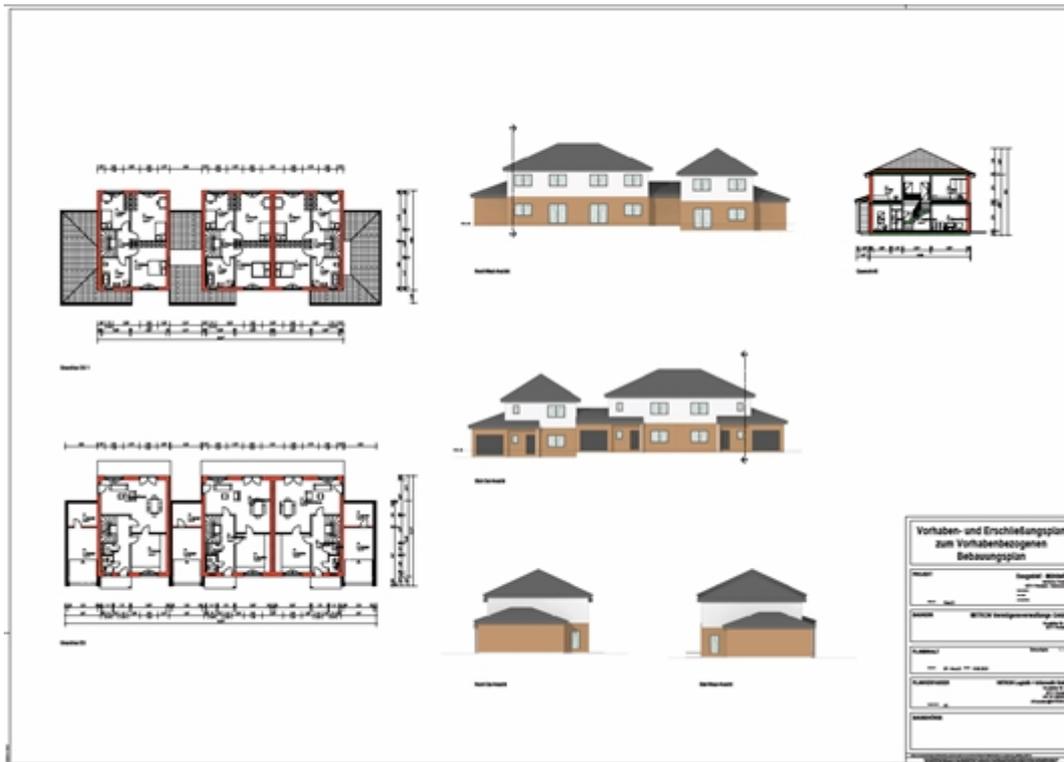
Die Firma Witron möchte mit der Bebauung Wohnraum für eigene Mitarbeiter schaffen. Die Wohnungen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers und werden ausschließlich an die Mitarbeiter vermietet. Das Bebauungskonzept sieht 72 Wohnungen vor.



Haus B: 22 Wohnungen von 43-74 m² Wohnfläche (für Mitarbeiter ohne Familie)



Haus C: 8 Doppelhaushälften, je 131 m² Wohnfläche (für Mitarbeiter mit Familie)



Haus D: 3 Doppelhaushälften, je 132m² Wohnfläche (für Mitarbeiter mit Familie)

Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates werden die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Ausweisung des Baugebietes Hammerles – Mühlleite nicht berührt. Bedenken gegen die Planung werden daher nicht vorgebracht. Dies wurde dem Markt Parkstein in einer vorläufigen Stellungnahme (vorbehaltlich der Beschlussfassung) bereits mitgeteilt.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Parkstein und die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hammerles – Mühlleite sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände werden daher nicht erhoben. Eine Wiedervorlage im weiteren Verfahren ist nur erforderlich, wenn wesentliche Änderungen der Planung eintreten.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
Erstelldatum: 24.08.2023
Vorlagen-Nr.: BV/272/2023

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion - Sachstand Turnerbund-Areal / Überarbeitung der Stellplatzsatzung

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

19.10.2023

Sachstandsbericht:

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt mit Schreiben vom 23.08.2023 folgenden Antrag:

1. Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Stand bei der Investorensuche für das TB-Gelände und insbesondere welchen Einfluss die Tiefgarage auf die Wirtschaftlichkeit hat und welche Alternativen es gibt.
2. Die städtische Stellplatzsatzung sollte einer Revision unterzogen werden, hierzu könnte wie früher schon einmal geschehen eine Arbeitsgruppe mit VertreterInnen der Verwaltung und der Politik eingerichtet werden.

Zu 1

Da die **Investorensuche** federführend bei Dezernat 2 „Finanzen und Wirtschaft“ liegt, wurde hier eine Stellungnahme eingeholt.

Stellungnahme D 2:

Die Fragen zum weiteren Vorgehen und der Wirtschaftlichkeit der Tiefgarage wurden bereits im Ferienausschuss behandelt.

Zur Beantwortung der Fragen zur **Wirtschaftlichkeit und zu Alternativen einer Tiefgarage** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319 „Turnerbund“ können seitens Dezernat 6 „Bau- und Planungsdezernat“ folgende Ausführungen gegeben werden:

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es auf Grundlage des Wettbewerbs ein möglichst autofreies Quartier zu errichten. Flächen sind wertvoll. Daher war es Vorgabe für den Wettbewerb und für die Planungen so viel Flächen wie möglich für Funktionen wie Spielen, Erholung und Begegnung zur Verfügung zu stellen und die nachzuweisenden Stellplätze ggf. gebündelt in Tiefgaragen oder



Parkhäusern unterzubringen. Dem entspricht die politische Vorgabe von „möglichst großem Verzicht auf Individualverkehr im Wohngebiet“. Demzufolge wurde eine unmittelbare Zufahrt zu den Gebäuden nur für bestimmte Zwecke bzw. Personenkreise ermöglicht: das Be- und Entladen, das Parken für Behinderte und Eltern mit Kleinkindern (siehe auch Auslobungstext für den zugrundeliegenden Wettbewerb, einstimmig beschlossen vom Stadtrat am 22.07.2019).

Der Wettbewerbsbeitrag des ersten Preisträgers, welches diesen Anforderungen mit einer Tiefgaragenlösung entsprach, ist am 09.03.2020 vom Stadtrat einstimmig zur Umsetzung beschlossen worden. Dabei ist der Wettbewerbsbeitrag darauf ausgerichtet über eine kompakte Platzierung der Baukörper im Quartier eine höchstmögliche bauliche Dichte und dennoch Wahrung der funktionalen Anforderungen, einer größtmöglichen Aufenthaltsqualität und größtmöglicher Erhaltung der vorhandenen Flora eine effiziente und zukunftsfähige Flächennutzung zu ermöglichen.

Mögliche Alternativen zur geplanten Tiefgarage wären

1. eine oberirdische Quartiersgarage außerhalb des Quartiers
2. eine oberirdische Quartiersgarage innerhalb des Quartiers
3. oberirdische Stellplatzflächen / Garagen auf den Privatgrundstücken
4. zentral gelegene oberirdische Stellplatzflächen / Garagenhöfe
5. Reduzierung des nachzuweisenden Stellplatzbedarfs.

Es handelt sich hierbei um eine rein grundsätzliche Auflistung von Möglichkeiten zur Unterbringung ruhenden Verkehrs. Die gesamten Auswirkungen einer alternativen Ausgestaltung des ruhenden Verkehrs auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Baulandentwicklung können nur im Zuge einer konkretisierenden Weiterverfolgung der Alternative belastbar ermittelt werden. Nach erster Einschätzung können jedoch schon jetzt folgende Punkte aufgeführt werden:

- Jede der Alternativen 1. bis 4. führt zu einer Reduzierung der Nutzungsdichte und damit zu einer Verminderung der Effizienz in der Flächennutzung und zu einem auf die ermöglichte Nutzung bezogen höheren Flächenverbrauch. Sich nach bestehender Planung überlagernde Flächennutzungen (ruhender Verkehr und Aufenthalt im Freien) müssen dabei nebeneinander angeordnet werden (Multinutzungen von Flächen werden durch Mononutzungen ersetzt) oder bestehende Flächennutzungen (Aufenthalt oder Grün) werden zugunsten von Flächen für den motorisierten Individualverkehr eliminiert.
- Die Alternative 1. und ggf. auch die Alternative 4. erfordern voraussichtlich den Zugriff auf eine benachbarte Fläche / ein benachbartes Grundstück.
- Die Alternativen 1. und 3. und ggf. auch die Alternative 4. erfordern voraussichtlich eine Reduzierung der Anzahl realisierbarer Wohnflächen.
- Jede der Alternativen 1. bis 4. erfordert ein neues Verkehrskonzept, in dem die Funktionsfähigkeit der neuen Verkehrserschließung und der geänderten Wegebeziehungen nachgewiesen werden muss. Dabei ist gegebenenfalls auch das Bebauungskonzept des Gebietes selbst anzupassen.
- Insbesondere die Alternative 3. wird die Vorgabe eines „möglichst großen Verzichts auf Individualverkehr im Wohngebiet“ aller Voraussicht nach nicht erfüllen können. Bei den Alternativen 1., 2. und 4. wäre bei ihrer Weiterverfolgung ein besonderes Augenmerk auf die Erfüllung dieser Vorgabe zu legen.
- Die Alternativen 1. bis 4. erfordern eine neue Bauleitplanung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 319 oder Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für bisher nicht beplante Bereiche) da sie zu einem Verlassen der Ziele bzw. Grundzüge der bestehenden Planung führen bzw. zusätzliche Rechte für Stellplatzanlagen geschaffen werden müssen.



- Die Alternative 5. erfordert aller voraussichtlich keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans, jedoch eine Anpassung der Weidener Stellplatzsatzung (siehe hierzu auch weiter unten die Ausführungen zu Punkt 2 des Antrags). Dies kann beispielsweise über die Aufnahme eines Reduktionsfaktors gegenüber dem Regelsatz nachzuweisender Stellplätze, für Quartiere in denen ein intermodales Mobilitätskonzept (zur Nutzung alternativer Mobilitätsformen) zur Anwendung kommt, erfolgen. Auch besteht die Möglichkeit in der Stellplatzsatzung die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze allgemein zu reduzieren.

Im Rahmen der Planungen zur Baulandentwicklung auf dem ehemaligen Sportplatzgelände im Stadtteil Stockerhut sind die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verortung des ruhenden Verkehrs mit Baurägern reflektiert worden. Hierbei ist seitens der Bauräger explizit die Tiefgarage als Möglichkeit ins Spiel gebracht worden, da diese die komfortabelste Möglichkeit für die Wegebeziehung zwischen Stellplatz und Wohnung bietet und daher seitens der potentiellen Nutzer nachgefragt wird.

Die Akzeptanz und Realisierbarkeit von Wohnungsbauprojekten, bei denen die nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen verortet werden, beweisen auch eine Reihe von bereits im Stadtgebiet realisierten Projekten der letzteren Zeit, wie

- das Projekt Laubenweg,
- das Projekt Wellness-Wohnen in der Mooslohstraße,
- das Projekt Pfeifferstraße / Grillparzerstraße oder
- die „Neue Mitte“ am Hammerweg

oder die derzeit im Stadtgebiet in Planung oder Realisierung befindlichen Beispiele

- „Neue Naabwiesen“,
- „Danziger Höfe“,
- das Projekt Fleischmannstraße / Veit-Stoß-Straße
- der Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Horbach“
- das Bürgerbräugelände in der Bahnhofstraße.

Stellungnahme Amt für Hochbau und Gebäudemanagement:

Bzgl. Stellplätze ist in dem am 15.11.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnquartier Turnerweg“ u. a. Folgendes festgesetzt:

„Für die notwendige Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiden i.d.OPf. in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung“ (Bebauungsplan: C. Festsetzungen durch Text Nr. 4.5).

„Offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig“ (Bebauungsplan: C. Festsetzungen durch Text Nr. 4.3).

Im Bebauungsplan sind Flächen für ca. 62 offene Stellplätze festgesetzt.

Die für den Stellplatznachweis eines Bauvorhabens erforderlichen Stellplätze können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans in der Regel nur in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Dies entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans „das Wohngebiet selbst bleibt mit Ausnahme von Lieferverkehr sowie Entsorgungs- oder Rettungsfahrzeugen frei vom motorisierten Individualverkehr“ (Begründung in der Fassung vom 10.08.2021 Nr. 6.6.4 Verkehrsflächen).

Im Rahmen der Planung des geförderten städtischen Wohnungsbaus ergaben sich nach der qualifizierten Kostenschätzung nach DIN 276 des Architekten Kosten in Höhe von 23.149 € (Kostengruppe 300 + 400) pro Tiefgaragenstellplatz (Stand 06.08.2021 / Baupreisindex Mai/2021). Es sollten 63 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet werden.



Nach dem aktuell veröffentlichtem Baupreisindex Mai/2023 ergibt sich eine Baukostensteigerung von ca. 28 %. Dadurch würden sich Kosten pro Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 29.620 € (Kostengruppe 300 + 400) ergeben.

Hinzu kommen Nebenkosten in einer Spanne von ca. 20 – 25 %.

Im Rahmen der an den Wettbewerb anschließenden Bauleitplanung und Planung des geförderten städtischen Wohnungsbaus wurde die im Wettbewerbsergebnis enthaltene, dem gesamten Gebiet als Quartiersgarage dienende Tiefgarage **nicht** weiter verfolgt. Da seitens Dezernat 2 der Beginn der Vermarktung der über den städtischen Wohnungsbau hinausgehenden Angebote erst zu einem späteren Planungsstand beabsichtigt war, wurde die Planung mit der Zielsetzung höchstmöglicher Flexibilität für die Vermarktung weitergeführt. Dabei wurden unter Beachtung der beschlossenen Planungsvorgaben und Beibehaltung der Konzeption des weiterzuverfolgenden Wettbewerbsergebnisses vier Baufelder mit zugehörigen eigenständig erschlossenen Tiefgaragen ermöglicht, die teilweise jedoch zusammengeschaltet werden können. So ist entsprechend der Planung eine Umsetzung durch eine unterschiedliche Anzahl an Investoren (1 bis 4) möglich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können für die Teilgebietsflächen 1 bis 4 jeweils selbständige Tiefgaragen errichtet werden, ein Zusammenschluss der Tiefgaragen der Teilgebiete 1 und 2 sowie 2 und 4 wäre jedoch möglich.

Zu 2

Stellungnahme Abteilung Bauaufsicht und Wohnbauförderung

Derzeit werden Änderungsmöglichkeiten der **städtischen Stellplatzsatzung** u.a. im Hinblick auf die Reduzierung notwendiger Stellplätze für Wohnnutzungen in Zusammenhang mit Mobilitätskonzepten durch die Verwaltung geprüft.

Für die Vorberatung durch den Bau- und Planungsausschuss am 21.09.2023 und die Beschlussfassung durch den Stadtrat am 25.09.2023 ist ein verwaltungsseitiger Vorschlag zur Änderung der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Stellplatzrichtzahlen zu studentischem Wohnen bereits erarbeitet worden.

Zur Thematik Mobilitätskonzepte werden aktuell noch die Erkenntnisse aus den Untersuchungen zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ausgewertet.

Darüber hinaus könnte grundsätzlich auch eine allgemeine Änderung der Stellplatz-Richtzahlen für Wohnnutzungen erwogen werden. Ein entsprechender Städtevergleich bezüglich der für Wohnnutzungen angesetzten Richtzahlen ist derzeit in Arbeit.

Nach Abschluss der Prüfung und Darstellung der Erkenntnisse könnte ggf. eine Abstimmung über die Einrichtung einer Arbeitsgruppe mit Vertreter*innen aus Politik und Verwaltung erfolgen.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:



Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung führt die Prüfung auf Möglichkeiten zur Reduzierung der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzungen im Zusammenhang mit Mobilitätskonzepten sowie zur allgemeinen Reduzierung der Stellplatzrichtzahlen für Wohnnutzungen zu Ende und stellt diese in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Politik und der Verwaltung zur Diskussion. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe werden im zuständigen politischen Gremium behandelt.

Anlagen:

SPD - Sachstand Turnerbund-Areal Überarbeitung der Stellplatzsatzung

Sedanstraße 13
92637 Weiden i. d. OPf.

Telefon: 0961 7067
Fax: 0961 5582

www.spd-weiden.de
spd-fraktion-weiden@t-online.de

SPD-Stadtratsfraktion · Sedanstraße 13 · 92637 Weiden i. d. OPf.

**Stadt Weiden i.d.OPf.
Herrn Oberbürgermeister
Jens Meyer
-Neues Rathaus-
92637 Weiden i.d.OPf.**

Weiden, 23. August 2023
Ri/Li

Antrag zum Bau- und Planungsausschuss am 21.09.2023 Sachstand Turnerbund-Areal / Überarbeitung der Stellplatzsatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Entwicklung am Turnerbund-Areal beschäftigt Politik und Öffentlichkeit gleichermaßen. Die Investorensuche gestaltet sich mittlerweile schwierig, gerade wegen der stark gestiegenen Baukosten. Auf Grund der Rückmeldungen von Investoren ist festzustellen, dass durch die Baukostensteigerungen der letzten Jahre besonders die Quartiers-Tiefgarage als erheblicher Kostenfaktor anzusehen ist, der die Wirtschaftlichkeit gefährdet, denn es ist mit über 40.000 € Herstellungskosten pro errichtetem Stellplatz zu rechnen. Aus Sicht der SPD-Fraktion müssen daher Alternativen geprüft werden, damit das Projekt am Ende nicht wegen der Tiefgarage unwirtschaftlich wird.

Bei dieser Gelegenheit muss auch das Thema Stellplatzsatzung neu betrachtet werden. Zum einen, weil es zwischenzeitlich den Trend zu anderen Mobilitätsformen gibt, zum anderen, weil immer wieder zu hören ist, dass die Stadt Weiden besonders strenge (d.h. zahlenmäßig hohe) Anforderungen stellt.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt daher folgenden Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Stand bei der Investorensuche für das TB-Gelände und insbesondere welchen Einfluss die Tiefgarage auf die Wirtschaftlichkeit hat und welche Alternativen es gibt.
- Die städtische Stellplatzsatzung sollte einer Revision unterzogen werden, hierzu könnte wie früher schon einmal geschehen eine Arbeitsgruppe mit VertreterInnen der Verwaltung und der Politik eingerichtet werden.

Zur näheren Begründung spricht Stadträtin Hildegard Ziegler.

**Freundliche Grüße
SPD-Stadtratsfraktion Weiden i.d.OPf.**



Roland Richter
Fraktionsvorsitzender