



Niederschrift

(Ergebnisprotokoll)

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.10.2023
Ort: Neues Rathaus (Großer Sitzungssaal)

Beginn der Sitzung: 14:30 Uhr

Ende der Sitzung: 18:00 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz:

Herr Oberbürgermeister Jens Meyer

Mitglieder:

Herr Markus Bäumler
Frau Gisela Helgath
Herr Stefan Rank
Herr Bernhard Schlicht
Frau Brigitte Schwarz
Frau Hildegard Ziegler

Stellvertretendes Mitglied:

Herr Hans Forster	Vertretung für Herrn Hans Sperrer
Herr Florian Graf	Vertretung für Herrn Gerald Bolleiningger
Frau Dagmar Nachtigall	Vertretung für Herrn Hans-Jürgen Gmeiner
Frau Dr. Eva Nitsche	Vertretung für Herrn Heinrich Vierling

Referent:

Herr Bau- und Planungsdezernent Oliver Seidel, Berufsmäßiger Stadtrat

Verwaltung:

Herr Sozialdezernent Wolfgang Wohlmeier
Frau Jana Janota
Herr Jürgen Enderer

Gast:

Herr Florian Barnerßoi, Ingenieurbüro SKI GmbH & Co.KG

Sitzungsdienst:

Herr Lukas Moll



Abwesend waren:

Mitglieder:

Herr Gerald Bolleiningger
Herr Hans-Jürgen Gmeiner
Herr Hans Sperrer
Herr Heinrich Vierling

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.

StRin Ziegler meldet eine Anfrage zum Ende der Sitzung an.

OB Meyer schlug vor, den Tagesordnungspunkt „Hochwasserschutz Frauenricht“ als ersten TOP nach der Ortsbegehung zu behandeln, damit Herr Barnerßoi vom Planungsbüro SKI nicht zu lange warten muss. Das Gremium stimmte dem zu.

Tagesordnung

- 1 ORTSBESICHTIGUNG;
Bikepark; Parkstein, Wittgarten und DJK
Treffpunkt: 14.30 Uhr, Parkstein**
- 2 Hochwasserschutz Frauenricht – Vorentwurf mit integralem HWS-Konzept
Vorstellung des Vorentwurfes durch das Planungsbüro SKI aus München**
- 3 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**
- 4 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse**
- 5 Standortentscheidung für die Errichtung eines Bikeparks in Weiden**
- 6 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung
am 21.09.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**
- 7 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung des Marktes Parkstein,
12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes "Hammerles, Mühleite", Beteiligung der
TöB gem § 4 (1) BauGB**
- 8 Antrag**
- 8.1 Antrag der SPD-Stadtratsfraktion;
Sachstand Turnerbund-Areal / Überarbeitung der Stellplatzsatzung**



1 ORTSBESICHTIGUNG; Bikepark; Parkstein, Wittgarten und DJK

Beginn der Ortsbesichtigung: 14:30 Uhr

Ende der Ortsbesichtigung: 15:45 Uhr

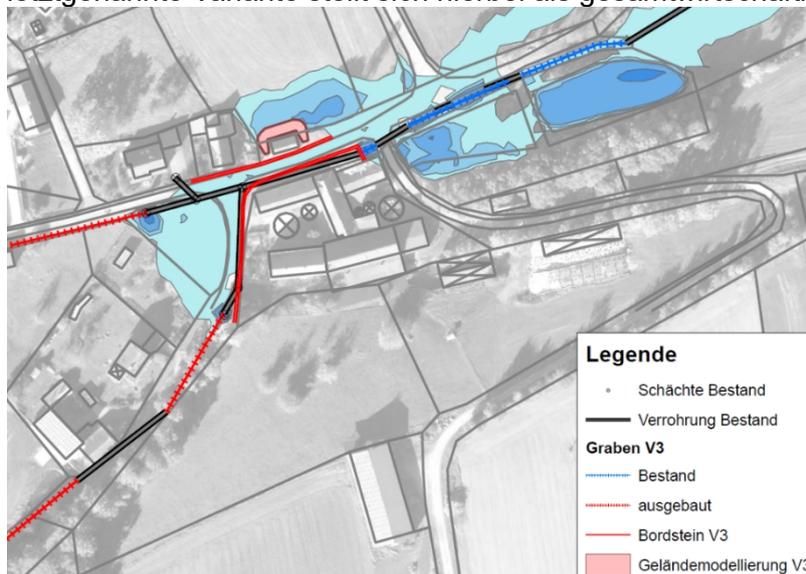
Um 16:02 Uhr fuhr OB Meyer mit der Sitzung im Sitzungssaal des Neuen Rathauses fort.

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

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, Mellersicht 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.

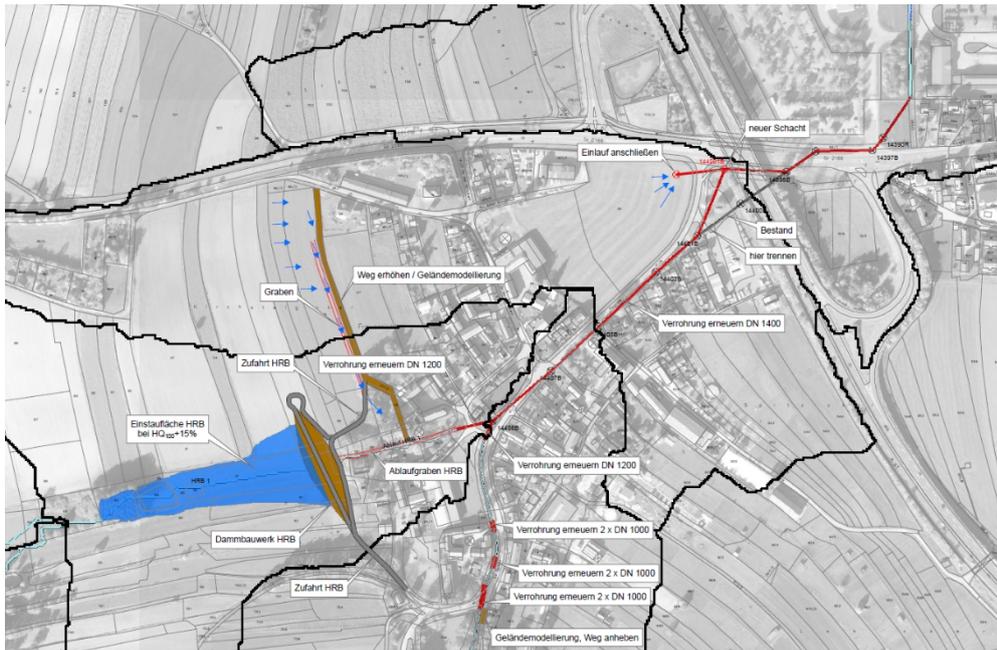
Bereich Halmesricht:

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.

Beschluss:

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

Die vorgeschlagene Planungskombination wird weiterverfolgt.

Beschlusnummer: 105

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

3 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 21.09.2023 wird ohne Einwände genehmigt.

Beschlusnummer: 106

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0



4 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse

- **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 Niederrimmern 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 Köstler Elektro GmbH, Cham-Windischbergerdorf für die Summe von 226.397,17 € (Brutto). Die Kostenberechnung des Planungsbüros lag bei 250.856,66 €.

Vorgangs-Nr.: 107

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

5 Standortentscheidung für die Errichtung eines Bikeparks in Weiden

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 beantragt werden.

Beschluss (abgelehnt):

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.

Beschlusnummer: 108/1

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 7

Dagegen waren: StRe Bäumlner, Nachtigall, Forster, Dr. Nitsche, Rank, Helgath, Schlicht

Beschluss:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt für den Standort am DJK-Gelände auf den städtischen Grundstück 3481/0 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.

Beschlusnummer: 108/2

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

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

Siehe hierzu die beigelegte Liste.

Vorgangs-Nr.: 109

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.



7 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

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

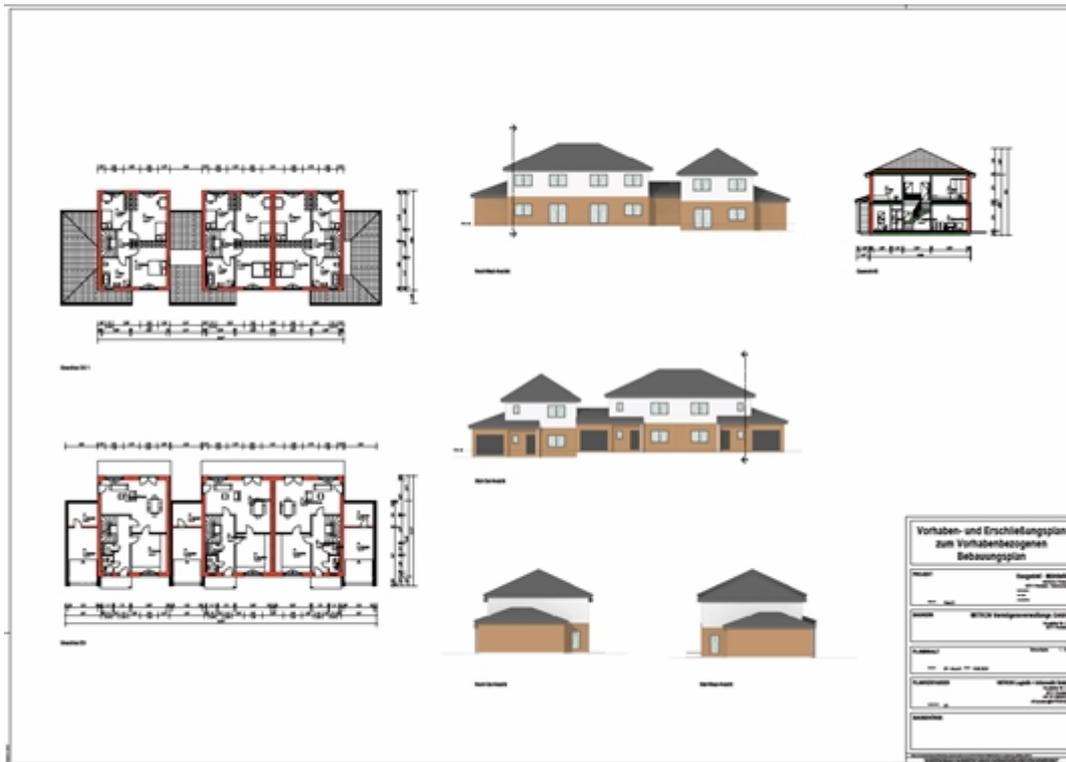
Der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets bzw. der FNP-Änderung umfaßt ca. 1,3 ha und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Acker und 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 Baukonzept sieht 72 Wohnungen vor.



Es werden sowohl kleine Wohnungen bzw. Apartments (u.a. für Auszubildende), mittlere Einheiten als auch größere Wohnungen und Doppelhäuser (besonders für Familien) geschaffen:





Haus D: 3Doppelhaushälften, 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.

Beschluss:

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.

Beschlusnummer: 110

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0



8 Antrag

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

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 Voraussicht 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 Bauträgern reflektiert worden. Hierbei ist seitens der Bauträger 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 zusammenschaltet 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.



Beschluss:

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.

Beschlusnummer: 111

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

Anfrage StRin Ziegler:

Bei einem Bauantrag im Weidingweg gebe es wohl einige Anwohner-Beschwerden. Sie bat dem Bauausschuss entsprechende Informationen sowie die Baupläne über dieses Bauvorhaben zu übermitteln.

Um 18:00 Uhr beendete Oberbürgermeister Jens Meyer die öffentliche Sitzung.

Weiden i.d.OPf., 19.10.2023

gez.
Jens Meyer
Oberbürgermeister

gez.
Lukas Moll
Protokollführung