

Niederschrift

(Ergebnisprotokoll)

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.09.2024
Ort: Neues Rathaus (Großer Sitzungssaal)

Beginn der Sitzung: 13:30 Uhr

Ende der Sitzung: 17:09 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz:

Herr Oberbürgermeister Jens Meyer

Mitglieder:

Herr Markus Bäumler
Herr Gerald Bolleiningger
Herr Hans-Jürgen Gmeiner
Herr Stefan Rank
Herr Bernhard Schlicht
Herr Hans Sperrer
Frau Hildegard Ziegler

Stellvertretendes Mitglied:

Herr Hans Forster	Vertretung für Herrn Heinrich Vierling
Herr Roland Richter	Vertretung für Frau Brigitte Schwarz
Herr Helmut Schöner	Vertretung für Frau Gisela Helgath

Referent:

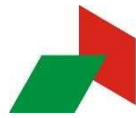
Herr Bau- und Planungsdezernent Alkmar Zenger, Berufsmäßiger Stadtrat

Verwaltung:

Her Josef Neumann, Stadtplanungsamt

Gäste:

Herr Norbert Samhammer, Mitglied des Zukunftsrats
Herr Alexander Robl, Mitglied des Zukunftsrats
Frau Melanie Glözl, Regierung der Oberpfalz, SG 24
Herr Markus Roth, Flächensparmanager Regierung der Oberpfalz, SG 24



Sitzungsdienst:

Herr Lukas Moll

Abwesend waren:

Mitglieder:

Frau Gisela Helgath

Frau Brigitte Schwarz

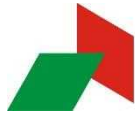
Herr Heinrich Vierling

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.

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 18.07.2024 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**
- 4 **Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenplanung "Hochschulstandort / ehem. Volksfestplatz"**
Hier: Präsentation Zukunftsrat
- 5 **Integrative Innenentwicklungsstrategie für Weiden i.d.OPf.**
 - Vorstellung integrative Innenentwicklungsstrategie
 - Baulandbörse als Baustein der Innenentwicklungsstrategie
 - Nutzung der Flächenmanagementdatenbank (FMD) des Landesamt für Umwelt (LfU)
- 6 **Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Weiden i. d. OPf.**
 - Präsentation der Regierung d. OPf. zu Siedlungserweiterungsflächen, Schwerpunkte der Abwägung nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB -
- 7 **Windenergie: Neufassung der Windpotenzialanalyse, Beteiligungs- und Synthesebericht, weiteres Vorgehen**



- 8 **Bebauungsplan Nr. 61 26 185 Ä2 "Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen"**
 - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen
 - Beschluss zur Billigung des Entwurfs
 - Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- 9 **Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"**

Hier: Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Änderung des Geltungsbereichs; Straßen-/ und Wegerechtliche Widmungen (BayStrWG); Billigung des Entwurfs; Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- 10 **Bebauungsplan Nr. 61 26 344 „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“ (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä39 „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“)**

Hier: Änderung des Geltungsbereichs, Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- 11 **Bebauungsplan Nr. 61 26 330 "Nördlich des Almesbacher Weges" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä40 "Nördlich des Almesbacher Weges" - Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB**

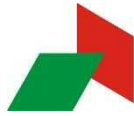
- 12 **Anfragen**
 - 12.1 **Anfrage Stadtrat Rank:**
Neues Rathaus Weiden - Tiefgarage - Zustandsbericht Decke

 - 12.2 **Anfrage Stadtrat Rank:**
Überflutung Christian-Seltmann-Straße durch Starkregen

 - 12.3 **Anfrage Stadtrat Vierling:**
Stadmühlbach Bereich Max-Reger-Anlage - Wechselnder Wasserstand

 - 12.4 **Anfrage Stadtrat Gmeiner:**
Zustand Stützmauer am Übergang Christian-Seltmann-Straße - Weidingweg - Mängelansprüche

 - 12.5 **Anfrage Stadtrat Sperrer:**
"Ist es richtig, dass in der Stadt Weiden keine Tiny-Häuser errichtet werden dürfen?"



1 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.07.2024 wird ohne Einwände genehmigt.

Beschlusnummer: 81

Abstimmungsergebnis: Ja:10 Nein:0

2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung getroffener Beschlüsse

- **Kepler Gymnasium Weiden Photovoltaikanlage Dach;
Vergabe der Installationsarbeiten**

Beschluss Nr. 77:

Den Auftrag zur Ausführung der Installationsarbeiten der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Kepler Gymnasiums Weiden erhält die Firma elotec weiden GmbH, Weiden, zum Angebotspreis von 212.614,31€.

- **Europa Berufsschule Weiden - Strukturierte Verkabelung
Vergabe der Verkabelungsarbeiten**

Beschluss Nr. 78:

Den Auftrag zur Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten bei der strukturierten Verkabelung der Europa Berufsschule Weiden erhält die Firma Elektro Hartung GmbH, Weiden, zum Angebotspreis von 147.411,25 €.

- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Dachabdichtungsarbeiten BA3a**

Beschluss Nr. 79:

Den Auftrag zur Ausführung der Dachabdichtungsarbeiten BA3a bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 3a erhält die Firma Spörl aus Wiesau zum Angebotspreis von 147.459,86 €.

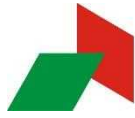
- **Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule
Vergabe der Trockenbauarbeiten BA3a**

Beschluss Nr. 80:

Den Auftrag zur Ausführung der Trockenbauarbeiten BA3a bei der Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Bauabschnitt 3a erhält die Firma Holz- und Trockenbau Josef Günthner aus Konnersreuth zum Angebotspreis von 160.655,95 €.

Vorgangsnummer: 82

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.



(StR Rank kam)

3 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 18.07.2024 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

Siehe hierzu die beigegefügte Liste.

Vorgangsnummer: 83

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.

**4 Städtebauliche und freiraumplanerische Rahmenplanung "Hochschulstandort / ehem. Volksfestplatz"
Hier: Präsentation Zukunftsrat**

Wie bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 18.07.2024 unter Vorlagen-Nr. 68 dargelegt, wurde die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH** mit der Bearbeitung der oben genannten Rahmenplanung beauftragt.

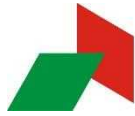
Die Bearbeitung der Rahmenplanung erfolgt nun in folgenden **Leistungsphasen**:

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung / Bestandsanalyse

- Beratung und Mitwirkung bei der Festlegung ergänzender Fachleistungen
- Gebietsbesichtigung und Fotodokumentation
- Sammeln, Sichten und Auswerten vorliegender Konzepte, Planungen, Gutachten
- Ermitteln und Erfassen der planungsrelevanten Aussagen bzw. Vorgaben
- Überprüfen der Ergebnisse der Grundlagenermittlung vor Ort und Bewertung im Zusammenhang mit dem Auftraggeber

Leistungsphase 2: Erarbeitung von Grobkonzepten zur Rahmenplanung

- Formulierung und Abstimmung eines Leitbildes bzw. des Planungsprogramms
- Erarbeiten der Konzeption einschließlich Untersuchung von drei wesentlich unterscheidenden Lösungen
- Darstellungstiefe dieser Planungsvarianten mit Hilfe von digitalen Skizzen, Ermitteln von Kenndaten
- Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter mit den Teilkonzepten
- Bewerten der unterschiedlichen Lösungen für die Auswahlentscheidung durch den Auftraggeber
- Abstimmen des Vorentwurfs mit dem Auftraggeber und mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten



Leistungsphase 3: Städtebaulicher Rahmenplan

- Erstellung eines Rahmenplans im Maßstab 1:2.500 für das Plangebiet unter Bezugnahme der Planungen und Bestandssituation in den Verflechtungsbereichen
- Berechnung der städtebaulichen Kennzahlen mit Übersichtsplan und Datenblatt
- Schriftliche Erläuterung

Gegenwärtig führt das beauftragte Planungsbüro die **Grundlagenermittlung / Bestandsanalyse** durch. Ein erster Auftakttermin mit der Projektgruppe fand am 08.08.2024 statt.

Der Zukunftsrat hat sich bereits seit längerer Zeit mit der Entwicklung und der zukünftigen Nutzung des Alten Volksfestplatzes auseinandergesetzt und hat mehrere Vorschläge eingebracht. Der Zukunftsrat stellt nun in einer Präsentation die bisherigen Überlegungen dar.

Im Wesentlichen werden 3 Vorschläge zur Nutzung des alten Festplatzes unterbreitet:

- Vorschlag 1: Bildungs- und Innovations-Campus Weiden
- Vorschlag 2: Urbanes und zukunftsfähiges Wohn- und Lebensquartier
- Vorschlag 3: Klinik Zentrum Nordoberpfalz in Weiden

Siehe hierzu im Einzelnen **Anlage_01**.

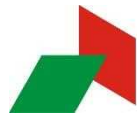
Die Vorstellung der Überlegungen des Zukunftsrates soll eine erste Beteiligung wichtiger Akteure sein. Eine inhaltliche Einordnung vorgenannter Vorschläge ist derzeit noch nicht angezeigt, da gegenwärtig die Grundlagenermittlung / Bestandsanalyse durchgeführt wird. Des Weiteren hat die Rahmenplanung einen wesentlich größeren Umgriff (u.a. auch die bebauten Flächen der OTH / FOSBOS und die Freiflächen des sog. Krebsbachs) zu betrachten.

Im Rahmen des Prozesses zur Erstellung der Rahmenplanung werden die vorgenannten Vorschläge jedoch geprüft und berücksichtigt.

Die drei Grobkonzepte (siehe Leistungsphase 2) werden dem Bau- und Planungsausschuss erneut zur Beratung vorgelegt. Im Zuge dieser Beratung soll eine Entscheidung über die weiterzuverfolgende Variante angedacht werden.

Vorgangsnummer: 84

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.



- 5 Integrative Innenentwicklungsstrategie für Weiden i.d.OPf.**
- Vorstellung integrative Innenentwicklungsstrategie
 - Baulandbörse als Baustein der Innenentwicklungsstrategie
 - Nutzung der Flächenmanagementdatenbank (FMD) des Landesamt für Umwelt (LfU)
-

Ausgangslage

Die Bemühung um Innenentwicklungspotentiale bei der Bauleitplanung ist in Deutschland gesetzlich verankert:

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. „(...) zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)

(4) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Weiden i.d.OPf. wird der Wohnbauflächenbedarf mit der Vorannahme einer steigenden Bevölkerungszahl und unter Berücksichtigung der steigenden Flächeninanspruchnahme pro Kopf, auf rd. 3,0 ha jährlich bis 2039 prognostiziert.

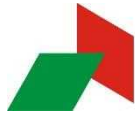
(...) bis 2039 (kann) von einem durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sowie durch Auflockerungsbedarf erwarteten Einwohnerzuwachs von insgesamt 3.851 Einwohnern (EW) ausgegangen werden.

Weiterhin wurden die Innenentwicklungspotenziale gegenübergestellt. Bei einer Realisierungsquote von 5% der analysierten Brutto-Innenentwicklungspotenziale, könnten 2237 EW durch **Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen** (Realisierungsquote 100%) **im Innenbereich** untergebracht werden. Dies führt zu einem jährlichen Nettowohnbauflächenbedarf von rd. 1,3 ha (vgl. Dragomir 2023: Wohnbauflächenbedarf - Stadt Weiden i.d.OPf, Aktualisierung 23.10.23).

Innenentwicklungspotenziale sind:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Bei der Innenentwicklung ist gleichzeitig darauf zu achten, dass Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, keiner baulichen Nutzung zugeführt werden.



Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale mit der Verflechtung der Themen der **Gewerbeentwicklung, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und Teilhabe, Mobilität** und **soziale Gerechtigkeit** wurden u.a. durch folgende vorhergehende Beschlüsse bereits bestätigt:

Beschluss des Stadtrates Nr. 6 vom 29.01.2024 – **Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans** für die Stadt Weiden i.d.OPf.: Auszug S.6: *„Ziel der Weidener Flächenpolitik ist es, vorrangig die Innenentwicklung voranzutreiben und gleichzeitig bedarfsgerechte Neuausweisungen an hierfür geeigneten Standorten vorzunehmen.“*

Beschluss des Stadtrates Nr. 100 vom 25.07.2022 – **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**: Auszug S.7: *„Tendenz zur Zersiedelung insbesondere an Siedlungsändern eindämmen und nachhaltiges Siedlungsmanagement steuern.“*

Beschluss des Stadtrates Nr. 141 vom 26.09.2022 (nö) – **Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK)**. Auszug S. 18: *„Einer Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete ist auf Grund der noch vorhandenen Flächenpotentiale Vorrang vor einer Neuausweisung auf der grünen Wiese einzuräumen. Nicht nur, um dem Ziel der „Flächensparoffensive“ der bayrischen Staatsregierung zu entsprechen, sondern auch um aktiv für die Nahrungsmittelproduktion wertvolle landwirtschaftlichen Flächen sowie Umwelt und Natur zu schützen. Neuausweisungen bringen zudem immer erheblichere Infrastrukturkosten (insbesondere Herstellung von Erschließungsanlagen und deren Erhalt) mit sich.“*

Beschluss des Stadtrates Nr. 142 vom 10.07.2023 - **Klimaschutzkonzept**

Beschluss des Stadtrates Nr. 77 vom 26.07.2024– **Mobilitätskonzept**.

Auszug S.4: *„Ziel für den Verkehr in der Stadt Weiden i.d.Opt. ist es, bis zum Jahre 2035 sowohl Mobilität für alle zu ermöglichen und zu fördern, als auch den Verkehr so stadt- und umweltverträglich wie möglich zu gestalten. (...) Mit Verkehrsverlagerungen durch intensive Förderung des Umweltverbundes und einer Reduzierung der Dominanz des KFZ-Verkehrs sowie Verkehrsvermeidung durch eine integrierte Stadt- und Verkehrsplanung, soll der Klima- und Umweltschutz in Weiden gestärkt und die Lebensqualität erhöht werden.“*

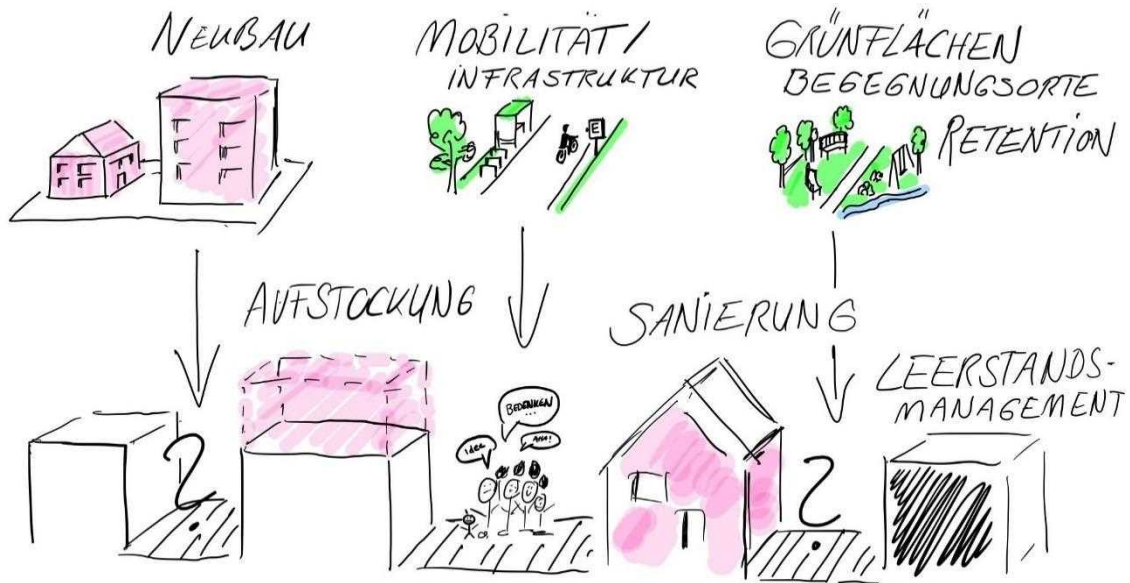
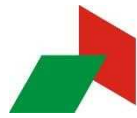
Entsprechend der Beschlusslage hat sich das Stadtplanungsamt mit den Möglichkeiten der konkreten Umsetzung dieser Leitbilder auseinandergesetzt.

Integrative Innenentwicklungsstrategie Weiden i.d.OPf.

Weiden braucht für die Hebung der Wohnraumpotenziale im Innenbereich und der gleichzeitigen Integration der einzelnen Bausteine aus den Konzeptpapieren in die Stadtteilentwicklung, eine Strategie, die von einem Flächenmanagement begleitet wird.

Nachstehende Skizze der **Innenentwicklungsstrategie** zeigt, orientiert an den Inhalten der beschlossenen Konzepte, das notwendige integrative Vorgehen für eine resiliente Quartiers- und Stadtentwicklung Weidens.

Dies ist ebenso im Kontext mit der sozialen und kulturellen Infrastruktur- Ebene zu betrachten.



BLAU-GRÜNE INFRASTRUKTUR

GRAUE INFRASTRUKTUR

SOZIALE + KULTURELLE INFRASTRUKTUR

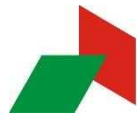
Abb.: 1 - Skizze Innenentwicklungsstrategie Weiden i.d.OPf. (eigene Darstellung)

Integrative Nutzung der Innenentwicklungspotenziale

Die kommunalen **Innenentwicklungspotenziale** müssen neben dem Ziel der Wohnraumschaffung und Flächengenerierung für Gewerbe, interdisziplinär und integrativ mit den Themen **soziale Gerechtigkeit**, **Nachhaltigkeit**, **Mobilität** (15-Minuten Stadt), **Grünraumerreichbarkeit** und

Klimaanpassung durch Ausbau der **grün-blauen Infrastruktur** (Schwammstadt – System/ Umgang mit Starkregen und Hitzeperioden) behandelt werden, um ein **gesundes Lebensumfeld** (vgl. §1 BauGB (5) und (6)) sicherzustellen.

Laut der Demografie-Analyse für Weiden aus dem Jahr 2023 (vgl. CIMA 2023) wird es ab 2030, bedingt durch den demografischen Wandel der Gesellschaft, u.a. einen starken Anstieg der über 75-Jährigen (und der 6-19 Jährigen) geben, deren möglichst lang zu erhaltende Selbstständigkeit auch durch dementsprechende Stadtentwicklungsstrategien unterstützt werden können. Diese Aspekte gelten auch für weitere Nutzergruppen insbesondere Familien mit minderjährigen Kindern.



Unterschiedliche Bedarfe – mit wem wächst Weiden in Zukunft? Leerstandsmanagement, Sanierung, Umnutzung und Alternativangebote im Bereich der Wohnformen

Bei der zukünftigen Wohnraumentwicklung müssen „**versteckte Wohnraumressourcen**“ aktueller Wohnmodelle bzw. die tatsächlichen Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Gesellschafts- und Altersgruppen in die Planungen einbezogen werden.

Laut Zensus-Zahlen 2022 sind von 9.400 Gebäuden Weidens, 5.400 mit einer Wohnung und 1.500 mit zwei Wohnungen ausgestattet. Im Gegensatz dazu beherbergen nur 2.800 Gebäude drei und mehr Wohnungen. Bezahlbarer, gut angebundener Wohnraum, der auch für zu werbende Fachkräfte benötigt wird, kann vor allem mit dem aktuellen Hintergrund der angespannten Immobilienwirtschaft nur durch dichtere Bebauung bzw. kompakte Gebäude mit mehreren Wohneinheiten realisiert werden.

Von insgesamt 22.200 Haushalten werden 11.000 von Single und 5400 ausschließlich von Senioren bewohnt. Welche Wohnflächen beispielsweise durch Generationswechsel oder Änderung von Beziehungsstatus in der Immobilie wieder frei werden, kann quantitativ an dieser Stelle nicht dargestellt werden.

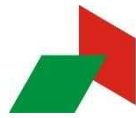
Weiterhin standen zum Zeitpunkt der Befragung 1450 Wohnungen in Wohngebäuden leer. 995 davon länger als 6 Monate.

Die Ergebnisse der Befragung müssen zwar für eine höhere Aussagekraft detaillierter und relational betrachtet werden, durch diese erste quantitative Betrachtung wird dennoch deutlich, dass ein Baustein der Innenentwicklung, der Umgang mit und „das Nutzbarmachen“ von „versteckten Wohn-Ressourcen“ sein wird.

Die Anpassung des Wohnraumangebotes an die tatsächlichen Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen, **Leerstandsmanagement** und die **Unterstützung beim Kauf von sanierungsbedürftigen Gebäuden** (Beispiel: Förderprogramm „Jung kauft Alt“) sind hier auszugsweise als unterstützende Instrumente zu nennen und tragen mittel- und langfristig dazu bei, dass **Leerstandszahlen im Innenbereich** sich im Rahmen halten und der sogenannte **Donut-Effekt** vermieden wird.

Die interdisziplinären Inhalte der Innenentwicklung können nicht ausschließlich auf der Bauleitplanungsebene umgesetzt werden. Sie bedingen eine **intensive Zusammenarbeit** der betroffenen Fachämter/ Fachstellen mit und im Diskurs mit Politik, Bürgern, Immobilienwirtschaft und Fachplanern, für die essentiell **notwendige monetäre und personelle Ressourcen** eingeplant werden müssen.

Flankierend steht die Notwendigkeit der **Öffentlichkeitsarbeit** und der Austausch mit den Stadtteilbewohnenden und Eigentümer:innen, da enorme Vorbehalte gegenüber Maßnahmen der „Nachverdichtung“ breit gestreut sind. Die Aufklärung über die Art- und Weise und die Chancen der „Nachverdichtung“ ist hierbei essenziell.



Anreize und Instrumente zur Aktivierung von Potentialflächen zur Entwicklung von Wohnraum im Innenbereich wie **Flächentauschangebote** für Grundeigentümer:innen von Baulücken, das Nutzen von **Baulandfonds** für den kommunalen Zwischenerwerb, **Förderberatung** und **kommunale Fördertöpfe** (unterstützt durch Städtebaufördermittel) für Sanierung und Umbau sind auszugsweise etablierte Beispiele für die Steigerung der Realisierungsquote von Wohnraumschaffung im Innenbereich.

Die Komplexität und Ressourcenintensivität der Strategie, vor dem Hintergrund einer angespannten kommunalen Haushaltslage, bedingt ein sukzessives Vorgehen mit **regelmäßigem Austausch in einem offenen System**, um möglichst viele positive Planungsinhalte zu gegebener Zeit in die Praxis überführen zu können. Ziel ist es, **gemeinsam Umsetzungsstandards** zu eruiieren und zu etablieren, die mit einer Innenentwicklungsmaßnahme verbunden werden können. Für sehr viele Bausteine der Innenentwicklung werden aktuell **Fördertöpfe** bereitgestellt, die hierbei herangezogen werden können.

Der weitere Ausbau fachamtsübergreifend zur Verfügung stehender **digitaler Planungsgrundlagen und -Prozesse** kann hier helfen, Ressourcen langfristig einzusparen (Digitalisierung von kommunalspezifischen Daten im GIS-System, Aufbau eines digitalen Flächenmanagements, digitaler Zwilling, etc.) Um diese digitalen Prozesse aufzubauen, werden Personal-Ressourcen erst einmal zusätzlich gebunden werden müssen.

Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank und Ansprache der Grundeigentümer:innen von Baulücken als erster Baustein der Strategie

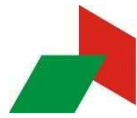
Als erster Baustein dieser Strategie steht eine Baulandbörse und der parallele Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank, um eine notwendige **kommunalspezifische Wissensgrundlage** zu erarbeiten.

Dafür werden die **Grundeigentümer:innen** von aktuell **uneingeschränkt nutzbaren Baulücken** angeschrieben und die letzte Befragung aus 2014 aktualisiert. Zur Ansprache werden die datenschutzkonformen Fragebogen-Muster und Anschreiben der kostenfreien Flächenmanagementdatenbank (FMD) des LfU verwendet (siehe Anlagen 01/02 Muster und Anschreiben Fragebogen Baulücken FMD). *Mithilfe der Datenbank lassen sich Flächen, die potenziell neu bebaut werden können, erfassen und verwalten. Dazu gehören Baulücken und Brachflächen, aber auch Leerstände und Althofstellen.* Weitere Informationen zur Datenbank sind auch unter folgendem Link zu finden: <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>.

Diese Flächenmanagementdatenbank wurde installiert und wird sukzessive aufgebaut. Die Aufnahme der Baulücken gilt als erster Schritt.

Ziel ist es, Entwicklungspotenziale vollständig zu erfassen, kontinuierlich zu aktualisieren und laufend in notwendige Planungsverfahren einzuspeisen.

Das verwaltungsinterne Baulandkataster von 2014 – aktuell geführt im städtischen GIS-System - wurde mittels Luftbildauswertung und Auswertung der Baubeginns-/ und Fertigstellungsanzeige ab 2023 aktualisiert. Unklare Einzelfälle sind noch zu überprüfen.



Auf dieser Basis sind aktuell ca. 660 baureife Baulücken mit „uneingeschränkter Nutzbarkeit“ im Stadtgebiet zu verzeichnen.

→ Baulücken der Kategorie „uneingeschränkte Nutzbarkeit“ sind unbebaute – theoretisch sofort bebaubare – Flurstücke, auf denen kein eingemessenes Nebengebäude vorhanden ist. I.d.R. ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden und die Erschließung hergestellt. In dieser Kategorie werden weiterhin „Brachen“, d.h. völlig ungenutzte bzw. (rudimentär) landwirtschaftlich genutzte Flurstücke sowie Flurstücke, auf denen private Nutzungsstrukturen (v.a. private Gartennutzungen) – i.d.R. in Ergänzung eines weiteren Flurstücks – erkennbar sind, unterschieden.

Die Rückläufer der geplanten unverbindlichen Abfrage der Grundeigentümer:innen von diesen Baulücken, werden in die Flächenmanagementdatenbank eingespeist und bei bestätigtem Verkaufsinteresse können Steckbriefe, der zum Verkauf stehenden Grundstücke, anonymisiert veröffentlicht werden. Beispielsweise digital auf der Homepage der Stadt Weiden/ im Bürger-GIS (**Baulandkataster** gem. §200 Abs. 3 BauGB).

Der Kontakt zur Interessensvermittlung wäre hierbei das Stadtplanungsamt Weiden i.d.OPf. Eine Liste von privaten Baulandanfragen, die die Verwaltung erreichen, wird aktuell geführt. Die Anfragenden werden bei Start der Börse durch das Stadtplanungsamt informiert.

Um Vorbehalte abzubauen und über die Innenentwicklungsstrategie aufzuklären, die ein maßvolles und strategisches Nachverdichten der innerstädtischen Flächen forciert, wird ein Flyer erstellt, welcher der Befragung beigelegt wird (vgl. Flyer-Beispiel aus der Gemeinde Höchberg: <https://www.hoechberg.de/datei/de/unterfranken/-/2763/extLink>) und auf der Homepage der Stadt Weiden veröffentlicht. Weiterhin ist eine Pressemitteilung vorangehend anzusetzen.

Nachverdichtungspotenzial durch Überarbeitung von Bebauungsplänen

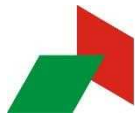
Parallel werden weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Überarbeitung veralteter Bebauungspläne untersucht. Da dies mit vorangehenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Analysen und Beteiligung der Bürger:innen geschieht, nimmt dies Zeit in Anspruch. Hinsichtlich der Bebauungspläne im Stadtteil Mooslohe wurde dies in den vergangenen 2 Jahren bereits erfolgreich durchgeführt.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Der Aufbau und die Pflege eines Flächenmanagementsystems und die Verfolgung und Weiterentwicklung einer Innenentwicklungsstrategie bindet personelle Kapazitäten insbesondere im Stadtplanungsamt aber auch in verknüpften Organisationseinheiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Es werden keine weiteren finanziellen Mittel benötigt.



Beschluss:

Die Innenentwicklung der Stadt Weiden i.d.OPf. soll bedarfsorientiert und lokalspezifisch gefördert und mit den Handlungsfeldern der Konzeptpapiere verknüpft werden. Dazu soll eine integrative Strategie zur Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen und zur Steuerung von Stadtentwicklungsmaßnahmen im Innenbereich aufgebaut werden.

Das Stadtplanungsamt wird als Grundlage der Wissensbildung eine Flächenmanagementdatenbank aufbauen.

Es soll eine Baulandbörse entwickelt werden, die durch das Stadtplanungsamt veröffentlicht werden kann.

Der Bau- und Planungsausschuss ist über die Fortschritte der Strategieentwicklung zu unterrichten.

Beschlusnummer: 85

Abstimmungsergebnis: Ja:1 Nein:0

**6 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Weiden i. d. OPf.
- Präsentation der Regierung d. OPf. zu Siedlungserweiterungsflächen,
Schwerpunkte der Abwägung nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
§ 4 Abs. 1 BauGB -**

Verfahrensstand

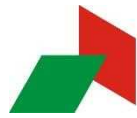
In der Stadtratssitzung vom 16.01.2023 wurden die Vorentwürfe von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan beschlossen. Ebenso wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, inklusive einer Erörterungsveranstaltung erfolgte im Zeitraum von 28.03.2023 - 09.05.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum 28.03.2023 - 23.05.2023 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Insgesamt gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum gesamten Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan 96 Stellungnahmen ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 42 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ein.



Im weiteren Verfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Daher ist jede Stellungnahme dahingehend zu prüfen, ob eine Planänderung erforderlich ist oder nicht.

Siedlungserweiterungsflächen

Aufgrund der umfangreichen Themengebiete des Flächennutzungsplans und der besonderen Tragweite der möglichen Siedlungserweiterungsflächen, wurde die Abwägung der Stellungnahmen mit Bezug auf Neuausweisungsflächen, bereits im Bau- und Planungsausschuss am 16.01.2024 und im Stadtrat am 29.01.2024 behandelt. Dabei wurden Neuausweisungsflächen im Umfang von circa 35,45 ha (Wohnbauliche Nutzung) und von circa 45,75 ha (Gewerbliche Nutzung) beschlossen.

Am 06.06.2024 äußerte sich die Regierung d.OPf., Höhere Landesplanungsbehörde, auf Anfrage der Stadtverwaltung zum aktuellen Planungsstand wie folgt (vgl. Anlage 1, Präsentation, Folie 6): „Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu entsprechen und damit die Voraussetzung für die Genehmigung zu erfüllen, muss daher die Neuausweisungsfläche für Wohnen auf den Umfang des ermittelten Bedarfs reduziert werden“.

Der ermittelte Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen liegt bei 22 ha und hinsichtlich der Gewerbeflächen bei circa 42 ha. Es ist eine weitere Abschichtung der Siedlungserweiterungsflächen erforderlich, um das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zielführend fortführen zu können.

Die **Regierung d. OPf.**, vertreten durch das Flächensparmanagement sowie durch das Sachgebiet für Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wird in dieser Sitzung in Form einer **Präsentation** die näheren Hintergründe für die landesplanerische Stellungnahme erläutern.

Wohnbauflächen

Die Stadtverwaltung schlägt hinsichtlich der Wohnbauflächen eine Reduktion der Neuausweisungsflächen von derzeit 35 ha auf 23 ha vor. Dies entspricht dem rechnerischen Bedarf von 22 ha und lässt die Möglichkeit zu auf aktuelle Entwicklungsinteressen noch reagieren zu können. Kleinflächige Wohnbauflächenerweiterungen wären dann im Umfang von 2-3 ha auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Bei der Fläche Nr. 13 (Weiden Ost, Schirmitzer Weg) wird aufgrund der Vielzahl von Grundstückseigentümern nur von einer mittleren bis geringen Realisierungswahrscheinlichkeit ausgegangen. Dagegen hat die Fläche Nr. 16b (Weiden Ost, Hopfenweg), die jetzt schon in städtischem Eigentum ist, eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit. Trotz der grundsätzlichen Eignung der Fläche Nr. 13 für eine wohnbauliche Entwicklung soll daher der kommunalen Fläche der Vorzug eingeräumt werden.

Die Fläche Nr. 24 (Am Krebsbach) soll zunächst nicht abgeschichtet werden. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass diese innerhalb des Gebiets zur Rahmenplanung „Alter



Volksfestplatz“ liegt. Im weiteren Verlauf der Rahmenplanung kann es daher hier zu einer Veränderung/ Verlagerung dieser Wohnbaufläche kommen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Ergebnisse der Rahmenplanung berücksichtigen, um dessen schnelle Umsetzung zu ermöglichen. Die neue Abgrenzung der Flächen ist in der Präsentation (vgl. Anlage 1) abgebildet.

Gewerbeflächen

Hinsichtlich der Gewerbeflächen wird empfohlen die Fläche Nr. 9 bei Ketonia im Umfang von 2,8 ha auf circa 1,7 ha zu reduzieren (vgl. Präsentation in der Anlage 1), um einerseits dem Erweiterungsbedarf zu entsprechen und andererseits auf die eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Zunahme von Verkehr im Wohngebiet zu reagieren. Die Erweiterungsfläche soll lediglich dem ansässigen Unternehmen dienen und keine Neuansiedlung zulassen. Die im Entwurf des FNP dargestellten Gewerbeflächen würden dann etwa 44 ha betragen (inkl. anteilige gemischte Bauflächen).

In der Anlage 2 ist erneut eine tabellarische Zusammenfassung aller eingegangenen Stellungnahmen zu den Siedlungserweiterungsflächen vorzufinden. In der Anlage 3 sind die Rückmeldungen der Grundstückseigentümer kartografisch aufbereitet. Diese Unterlagen lagen bereits dem Gremium in der Januarsitzung vor.

Im Zuge der Abwägung gab es im Beteiligungszeitraum **weitere Stellungnahmen** mit hohem raumbedeutsamem Bezug. Diese sollen im Folgenden ebenfalls behandelt werden, damit in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses die restliche Abwägungstabelle sowie gleichzeitig der neue Entwurf zu Flächennutzungsplan und Landschaftsplan beschlossen werden kann.

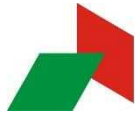
Sonderbaufläche Freizeit und Erholung bei Halmesricht

Auf den Flächen der ehemals geplanten Denkwelt hat der Vorentwurf des Flächennutzungsplans lediglich die tatsächliche Nutzung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Mit Bezug auf den vorliegenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans zur Denkwelt, nahm der Grundstückseigentümer Stellung und brachte eine neue Projektidee ein. Auf einer im FNP dargestellten Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ sollen ein Hotel mit Gastronomie, ein Tiny House Village, ein Naherholungsbereich und andere Freizeitnutzungen entstehen.

Eine Projektbroschüre ging im Nachgang zum offiziellen Beteiligungszeitraum bei der Stadtverwaltung ein und ist daher nicht teil der Abwägung. Diese zeigt jedoch wichtige Hintergrundinformationen sowie einen konkreten Entwurf zur Ausgestaltung des Areals und ist daher als nichtöffentliche Anlage Nr. 5 beigefügt.

Für das Projekt spricht die Förderung des Tourismus in der Region. In einer Stellungnahme des Umweltamtes vom September 2023 wurden jedoch Bedenken zum Projekt angemeldet, im Hinblick auf folgende Aspekte:

- Beeinflussung von Kaltluftentstehung und Frischluftabfluss



- Höhenzug zwischen Neunkirchen und Mallersricht mit übergeordneter Fernwirkung: Beeinflussung des Landschaftsbilds
- Aufgabe landwirtschaftlicher Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit
- Lage innerhalb des „Entwicklungsbereichs zur Landschaftsgestaltung und Biotopentwicklung“ aus dem Landschaftsplan
- Nähe von Beherbergungsbetrieb und Landwirtschaft birgt ggf. immissionsschutzfachliche Konflikte
- Vormals hohes Konfliktpotential bei den ehemals aufgeführten „Denkwelt-Flächen“ mit dem Landschaftsplan

Die Stellungnahme der Grundstückseigentümer im Wortlaut sowie der Abwägungsvorschlag, basierend auf der Einschätzung des beauftragten Planungsbüros, ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Darstellung der Verlängerung der Süd-Ost-Tangente

Zum Sachstand der Verlängerung der Süd-Ost-Tangente nahm das Staatliche Bauamt aufgrund des Vermerks einer möglichen Trasse im Vorentwurf des FNPs Stellung. Die Stellungnahme im Wortlaut sowie der Abwägungsvorschlag, basierend auf der Einschätzung des beauftragten Planungsbüros, ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Darstellung des ehemaligen Volksfestplatzes

Zur Darstellung einer Grünfläche mit vordringlicher Biotoppflege im Vorentwurf des FNP auf dem ehemaligen Volksfestplatz gab es verschiedene Stellungnahmen von Seiten des Grundstückseigentümers, der Öffentlichkeit, des BUND Naturschutz und des Landesbunds für Vogelschutz.

Die Stellungnahmen im Wortlaut sowie die Abwägungsvorschläge, basierend auf der Einschätzung des beauftragten Planungsbüros, sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Bearbeitung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bindet personelle Kapazitäten im Stadtplanungsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der bestehenden Beauftragung der Planungsbüros Dragomir Stadtplanung GmbH für den Flächennutzungsplan und TEAM 4 für den Landschaftsplan entstehen weiterhin Kosten. Diese sind durch Einstellung der entsprechenden Mittel im Haushalt 2024 gedeckt.

(StR Bolleiner ging)



Empfehlung an den Stadtrat:

Siedlungserweiterungsflächen	
Wohnbauflächen	
Beschlussvorschlag 1.1 der Verwaltung	Entsprechend des Vorschlags (vgl. Präsentation, Anlage_01) sollen folgende Siedlungserweiterungsflächen abgeschichtet werden: <ul style="list-style-type: none">- Wohnbaufläche Nr. 5 Rehbühl West/Nord: Entfall- Wohnbaufläche Nr. 6 Lerchenfeld: Verkleinerung- Wohnbaufläche Nr. 13 östl. Schirmitzer Weg: Entfall- Wohnbaufläche Nr. 17 nördl. Vohenstraußer Straße: Verkleinerung

Beschlusnummer: 86.1

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 6

Gewerbeflächen	
Beschlussvorschlag 1.2 der Verwaltung	Die Gewerbefläche Nr. 09 bei Ketonia soll in reduziertem Umfang in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

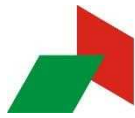
Beschlusnummer: 86.2

Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 7

Grenze Entwicklung	baulicher
Beschlussvorschlag 1.3 der Verwaltung	Im Entwurf des Flächennutzungsplans entfällt die Darstellung der „Grenze der baulichen Entwicklung“, sobald eine Siedlungserweiterungsfläche entsprechend der gefassten Stadtratsbeschlüsse an die vorhandene Bebauung angrenzt.

Beschlusnummer: 86.3

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 6



Sonderbaufläche Freizeit und Erholung bei Halmesricht

Beschlussvorschlag Verwaltung	der	Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen zur Darstellung der Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ gemäß Anlage_04 besteht Einverständnis. Die Sonderbaufläche wird auf die zentrale Projektfläche verkleinert und mit Darstellungen zur Strukturierung und Eingrünung versehen.
----------------------------------	-----	---

Beschlusnummer: 86.4

Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 7

Darstellung der Verlängerung der Süd-Ost-Tangente

Beschlussvorschlag Verwaltung	der	Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen zur Darstellung der Verlängerung der Süd-Ost-Tangente gemäß Anlage_04 besteht Einverständnis. Es erfolgt keine Darstellung eines möglichen Trassenverlaufs in Form eines Vermerks im Flächennutzungsplan.
----------------------------------	-----	---

Beschlusnummer: 86.5

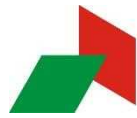
Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2

Darstellung des ehemaligen Volksfestplatzes

Beschlussvorschlag Verwaltung	der	Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen zum ehemaligen Volksfestplatz gemäß Anlage_04 besteht Einverständnis. Die Darstellungen „vordringliche Biotoppflege“ und „Grenze der baulichen Entwicklung“ sollen im Rahmenplangebiet entfallen. Die Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind auf die Erkenntnisse der Rahmenplanung Hochschulstandort/ ehem. Volksfestplatz abzustimmen.
----------------------------------	-----	--

Beschlusnummer.: 86.6

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0



7 Windenergie: Neufassung der Windpotenzialanalyse, Beteiligungs- und Synthesebericht, weiteres Vorgehen

Durch das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) wird ein Flächenbeitragswert für die Bundesländer festgesetzt, der dem Ausbau der Windenergie zugutekommen soll. Die Stadt Weiden i.d.OPf. wurde im Zuge der erforderlichen Fortschreibung des Regionalplans zur Windenergie aufgefordert, potenzielle Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen zu melden. Das Stadtplanungsamt erarbeitete daher gemeinsam mit dem Klimaschutzmanagement eine Windpotenzialanalyse, die zukünftig als informelle Planungshilfe dienen soll.

Aktueller Stand

Nach Beschluss der zweiten Fassung der Windpotenzialanalyse und des Windenergie-Beteiligungskonzepts durch den Stadtrat am 25. September 2023 führten das Stadtplanungsamt und das Klimaschutzmanagement die Öffentlichkeitsbeteiligung mit drei Veranstaltungen durch. Hierzu wurde ein Beteiligungs- und Synthesebericht angefertigt.

Die Windpotenzialanalyse wurde aufgrund neuer Erkenntnisse im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und des Stadtratsbeschlusses vom 04. März 2024, durch welchen der pauschale Abstand zu Siedlungsflächen auf 1000 m erhöht wurde, erneut angepasst. Eine mögliche Umsetzung von Windparks auf den erarbeiteten Vorzugsflächen soll in den kommenden Monaten angestoßen werden.

Windpotenzialanalyse

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen an das Stadtplanungsamt herangetragen, die die Überarbeitung der Windpotenzialanalyse forderten, wie z.B. Anmerkungen zu Stromleitungen und Abbaurechten im Stadtgebiet. Diese wurden entsprechend eingearbeitet.

Des Weiteren wurde aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 04. März 2024 der pauschale Abstand zu Siedlungsflächen von 800 m auf 1000 m erhöht.

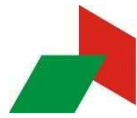
Die Potenzialfläche verkleinert sich damit von ca. 5,3 % auf ca. 1,95 % des Stadtgebiets.

Beteiligungs- und Synthesebericht

Nach Beschluss der zweiten Fassung der Windpotenzialanalyse und des Windenergie-Beteiligungskonzepts durch den Stadtrat am 25. September 2023 wurde die Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Den Auftakt bildete die erste öffentliche Informationsveranstaltung am 22. Oktober 2023 im Großen Sitzungssaal im Neuen Rathaus. Diese Veranstaltung diente der Vorstellung der Analyseergebnisse und des weiteren Vorgehens der Stadt Weiden i.d.OPf. Darüber hinaus wurden bereits erste Bedenken und Anmerkungen der Teilnehmenden aufgenommen.

Am 24. Januar 2024 fand die erste Versammlung für Eigentümer:innen von Potenzialflächen statt, in welcher das Modell des Flächenpoolings erläutert und offene Fragen geklärt wurden. Die vorab durchgeführte Verfügbarkeitsabfrage ergab, dass 52 % der in der zweiten Fassung dargestellten



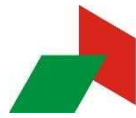
Potenzialflächen ggf. mit bestimmten Bedingungen für die Windenergie zur Verfügung stehen. Zu 45 % der Flächen liegt noch keine Rückmeldung vor.

Am 07. Februar 2024 wurde der abschließende Bürger:innen-Workshop veranstaltet, welcher über finanzielle Teilhabemöglichkeiten an Windenergieprojekten informieren und Raum für Bedenken und Wünsche schaffen sollte.

Die Veranstaltungen wurden protokolliert und im Beteiligungsbericht aufbereitet. Beim Stadtplanungsamt sind darüber hinaus schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche ebenfalls Berücksichtigung im Beteiligungsbericht fanden. Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anmerkungen bei den Veranstaltungen wurden gesammelt und einer Abwägung unterzogen. Eine ausführliche Beschreibung dieser kann der Abwägungstabelle im Anhang des Beteiligungs- und Synthesebericht (siehe Anlage 1) entnommen werden. Durch ein Austauschgespräch mit den Windkümmerern des etz Nordoberpfalz konnten im Ergebnis die Syntheseflächen (Karte siehe Anlage 1 und 2) erarbeitet werden. Die Potenzialflächen der dritten Fassung der Windpotenzialanalyse wurden auf Basis der Beteiligung und der Empfehlungen des etz Nordoberpfalz angepasst. **Die Syntheseflächen umfassen ca. 1,85 % des Stadtgebiets** (entspricht ca. 131 ha).

Die Syntheseflächen wurden anschließend einer Priorisierung unterzogen, um mit den am besten geeigneten Flächen weiterzuarbeiten. Hierbei wurden weitere Potenzialflächen der zweiten Fassung der Windpotenzialanalyse einbezogen, die durch die Erhöhung des Siedlungsabstands auf 1000 m aus der Betrachtung herausgefallen sind, sich aber z.B. aufgrund ihrer Verfügbarkeitsstruktur (Karte siehe Anlage 3) sehr gut entwickeln lassen könnten und als Erweiterungsflächen der drei Syntheseflächen gesehen werden können. An dieser Stelle ist anzumerken, dass sich die Forderungen nach einem höheren Siedlungsabstand in der Beteiligungsphase auf die im Osten gelegenen Flächen beschränkten. Flächen, die einen geringeren Abstand als 1000 m zu Siedlungsflächen aufweisen, könnten dennoch als Erschließungsflächen relevant werden und sollten daher einbezogen werden, falls sie sich in einem konkreten Planungsprozess als geeignet herausstellen. Der durch den Stadtrat beschlossene Abstand von 1000 m zu Siedlungsflächen kann auch bei Einbezug dieser Erweiterungsflächen eingehalten werden, wenn potenzielle Windenergieanlagen im Bereich der Syntheseflächen errichtet, aber die Erweiterungsflächen als Zuwegungen o.ä. genutzt werden. Durch die Erhöhung des Abstands auf pauschal 1000 m im gesamten Stadtgebiet sind auch Flächen ausgeschieden, zu denen keine Forderungen nach einer Abstandserhöhung vorliegen. Fachlich geeignet wären auch noch weitere Potenzialflächen der zweiten Fassung der Windpotenzialanalyse, es wurde sich in der Priorisierung jedoch auf die Erweiterungsflächen der Syntheseflächen beschränkt. Die Priorisierung wurde anhand der Kriterien Flächengröße, Flächenverfügbarkeit, Windgeschwindigkeiten und Siedlungsabstand durchgeführt. Die Priorisierungsmatrix kann dem Beteiligungs- und Synthesebericht entnommen werden. Die daraus entstandenen Vorzugsflächen lassen sich unterteilen in vorrangig (Weiden-West und Weiden-Ost I ggf. inkl. Erweiterungsflächen) und nachrangig (Weiden-Ost II ggf. inkl. Erweiterungsflächen) zu entwickelnde Flächen:

- 1. Weiden-West (ggf. inkl. Erweiterungsflächen)**
- 2. Weiden-Ost I (ggf. inkl. Erweiterungsflächen)**



3. Weiden-Ost II (ggf. inkl. Erweiterungsflächen)

Insgesamt umfassen die Vorzugsflächen inkl. der Erweiterungsflächen ca. 4,18 % des Stadtgebiets (entspricht ca. 295,8 ha).

Einsehbar sind die Vorzugsflächen in Anlage 1, Abb. 18 und in Anlage 2, Folie 10.

Mit den vorrangig zu entwickelnden Flächen soll in den kommenden Monaten weitergearbeitet und eine potenzielle Umsetzung eines Windenergieprojekts angestoßen werden.

Weiteres Vorgehen

Die Basis für das weitere Vorgehen bilden die vorrangig zu entwickelnden Vorzugsflächen. Diese sollen in den kommenden Monaten detaillierter bearbeitet und die Entwicklungsmöglichkeiten für Windparks eruiert werden. Hierzu soll eine Lenkungsgruppe eingerichtet werden, welche sich u.a. mit potenziellen Projektierern und Bürgerenergiemodellen auseinandersetzt.

Die Öffentlichkeit und insbesondere Eigentümer:innen und Anwohnende der Vorzugsflächen sollen auch weiterhin im Prozess informiert und soweit möglich einbezogen werden.

Die Ergebnisse der Beteiligung und der Synthese sollen einem potenziellen zukünftigen Projektierer zur Verfügung gestellt werden, sodass diese möglichst direkt in konkrete Planungen einfließen können.

Die Ergebnisse der Synthese (Syntheseflächen, ohne Erweiterungsmöglichkeit) werden dem Regionalen Planungsverband in Form einer Stellungnahme im laufenden öffentlichen Beteiligungsverfahren zur 31. Änderung des Regionalplans Oberpfalz-Nord mitgeteilt, sodass diese in die weiteren Planungen einfließen können. Inwiefern die Planungen der Stadt Weiden i.d.OPf. in die Änderung des Regionalplans einfließen, bleibt abzuwarten.

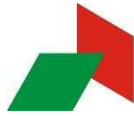
Die aktuellen Darstellungen im Entwurf des Regionalplans basieren auf der ersten Fassung der Windpotenzialanalyse, in der der Landschaftsschutz als weiches Tabukriterium berücksichtigt war. Dementsprechend sind im Stadtgebiet von Weiden i.d.OPf. nur wenige Flächen dargestellt. Die Stellungnahme zum Änderungsverfahren des Regionalplans wird dem Bau- und Planungsausschuss in seiner Oktober-Sitzung zur Entscheidung vorgelegt, sodass eine Übermittlung an den Regionalen Planungsverband innerhalb des Beteiligungszeitraums bis 31. Oktober 2024 eingehalten wird.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.



(StR Bolleiner kam; StR Rank ging)

Empfehlung an den Stadtrat:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. empfiehlt dem Stadtrat, folgendem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen:

Die dritte Fassung der Windpotenzialanalyse und des Beteiligungskonzepts wird als informelle Planungshilfe beschlossen.

Das Gesamtwerk der Windpotentialanalyse wird weiterhin durch das Stadtplanungsamt an gesetzliche und fachliche Neuerungen angepasst.

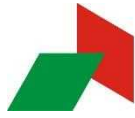
Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, auf Basis der Windpotenzialanalyse und der Synthese eine Stellungnahme im Rahmen des laufenden öffentlichen Teilnahmeverfahrens zur 31. Änderung des Regionalplans Oberpfalz-Nord vorzubereiten und dem Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 24.10.2024 zur Entscheidung vorzulegen.

Darüber hinaus wird das Stadtplanungsamt beauftragt, eine Lenkungsgruppe einzurichten, die sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Vorzugsflächen auseinandersetzt. Die Öffentlichkeit wird im Zuge einer Informationsveranstaltung im letzten Quartal 2024 über die Ergebnisse der Teilnahmephase informiert. Die Eigentümer:innen der Vorzugsflächen werden postalisch über die Ergebnisse und weiteren Schritte informiert. Das Vorgehen und die Ziele des Windenergie-Beteiligungskonzepts bleiben die Basis des weiteren Weidener Wegs.

Beschlusnummer: 87

Abstimmungsergebnis: Ja:10Nein:0

- 8 Bebauungsplan Nr. 61 26 185 Ä2 "Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen"**
- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen
- Beschluss zur Billigung des Entwurfs



- Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Beschluss Nr. 37 vom 12.06.2024 des Bau- und Planungsausschusses wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 61 26 185 Ä2 „Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen“ eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) gem. § 13a BauGB. Dies ist möglich, wenn folgende Punkte eingehalten sind:

- Zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Absatz 2 BauNVO [...] wird festgesetzt von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern: Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 66.100 m², wovon ca. 31.100 m² als Fläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen werden; demzufolge beträgt die Grundfläche i.S.d. § 19 Absatz 2 BauNVO 18.660 m².
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht liegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Weigelstraße (Fl.-Nr. 3402/2) und Fuß-/Radweg (Fl.-Nr. 3402/1)

Im Osten: Max-Reger-Anlage (Fl.-Nr. 3382/0) und Flutkanal (Fl.-Nr. 3464/1)

Im Westen: Stadtverwaltung Weiden i.d.OPf. (Fl.-Nr. 901/0)

Im Norden: Max-Reger-Anlage (Fl.-Nr. 886/0)

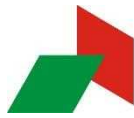
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 66.000 m².

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, grobe städtebauliche Leitplanken für eine zukünftige Bebauung festzulegen, wobei ausreichend Flexibilität für verschiedene Entwurfsansätze gewahrt bleiben soll.

Der Neubau der Realschulen soll über ein Public-Privat Partnership- Verfahren (PPP-Verfahren) realisiert werden, das parallel zur Änderung des Bebauungsplans gestartet wird. Tiefergehende Aspekte wie z.B. Gestaltungsansprüche an den Neubau werden in der Ausschreibung für den PPP-Partner konkretisiert. Aktuell liegt noch kein Architektenentwurf vor, der sich mit dem Neubau der Realschulen befasst. Das Ergebnis des PPP-Verfahrens wird voraussichtlich erst nach dem erforderlichen Bauleitplanverfahren vorliegen.

Durch eine angestrebte, kompaktere Bauweise der zukünftigen Realschulen kann im Vergleich zur jetzigen Bebauung Fläche eingespart werden. Dadurch bleibt hochwertige Baufläche in innerstädtischer Lage übrig, die zur Nachverdichtung genutzt werden kann. Vorstellbar wäre es an dieser Stelle den Bedarf der Stadt Weiden nach weiteren öffentlichen Einrichtungen wie einer KiTa oder einer Erweiterung des Verwaltungsgebäudes zu decken. Der flexible Bebauungsplan ermöglicht es, langfristig verschiedene öffentliche Einrichtungen zu realisieren. Die Sport- und Parkanlagen im Osten des Plangebietes bleiben bestehen und werden daher bestandsorientiert im Bebauungsplan berücksichtigt.

In einem Scoping-Termin am 13.03.2024 wurde von den betroffenen Fachstellen eine erste Einschätzung zu den ersten Entwurfsskizzen sowie Überlegungen eingeholt. Im Anschluss wurde ein Vorentwurf unter Berücksichtigung aller vorgebrachten Anregungen erarbeitet, dieser wurde dem Bau- und Planungsausschuss zur Billigung in seiner Sitzung am 12.06.2024 vorgestellt.



I. Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2, § 13a Abs. 3 BauGB am 17.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Zeitraum vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 unterrichtet. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt am 17.06.2024 sowie durch Aushang an der Amtstafel. Innerhalb des o.g. Zeitraums sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

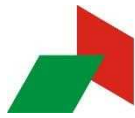
Per E-Mail vom 20.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden kann, über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und Ihnen gleichzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. 21 beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken zum Vorentwurf (Stand vom 22.05.2024) vorgebracht.

Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in Anlage_01 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen. Die fristgemäß abgegebenen 11 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.

IV. Übersicht der Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf

Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Aufnahme der Darstellung von Bodendenkmälern auf das Planblatt
- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zu Bodendenkmälern (Verweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG anstelle von Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)
- Anpassungen zur Notwendigkeit der Überprüfung von Altlasten, Anpassung der Hinweise zum Umgang mit Altlasten
- Umformulierung der Festsetzung zum Pflanzgebot (8.4) zum besseren Verständnis
- Klarstellung, dass die Mindestgröße des Pausenhofs auch durch mehrere Flächen erreicht werden kann
- Anpassung der Oberkante baulicher Anlagen auf max. 411m über NHN
- Herausnahme der Bebauungsvorschläge aus der Begründung, dafür schriftliche Erläuterung wesentlicher Gedanken, die aus den Bebauungsvorschlägen ergehen



Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans fallen für die beauftragten Planer TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB aus Nürnberg insgesamt Kosten i.H.v. 49.168,65 € an.

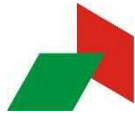
Die Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltsstelle 61000.65510 zur Verfügung und sind durch einen Auftrag gebunden. Die erste Abschlagsrechnung i.H.v. 25.905,08 € wurde am 20.06.2024 fällig.

Beschluss:

Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen gemäß Anlage_01 besteht Einverständnis. Zur Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die jeweiligen Beschlüsse zu fassen:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lfd.-Nr.	Beschluss
1	Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 25.07.2024: Der Bebauungsplan, Stand: 24.05.2024, wird wie folgt geändert: <ul style="list-style-type: none">- Aufnahme Darstellung der Bodendenkmäler in Planzeichnung- Verweis auf Art. 7 Abs.1 BayDSchG anstelle von Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
2	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 05.07.2024: Der Bebauungsplan, Stand: 22.05.2024, wird wie folgt geändert: <ul style="list-style-type: none">- Anpassungen zur Notwendigkeit und dem Zeitpunkt der Überprüfung von Altlasten im weiteren Verfahren
3	Amt 31 – Umweltamt, Stellungnahme vom 19.07.2024: <i>Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde</i> Der Bebauungsplan, Stand: 22.05.2024, wird wie folgt geändert: <ul style="list-style-type: none">- Ergänzung des Wasserwirtschaftsamtes Weiden bei den zu benachrichtigenden Behörden beim Auffinden von Altlasten <i>Stellungnahme aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht</i> Der Bebauungsplan, Stand: 22.05.2024, wird wie folgt geändert: <ul style="list-style-type: none">- Vereinheitlichung der Hinweise zum Umgang mit Altlasten etc.- Anpassungen zur Notwendigkeit und dem Zeitpunkt der Überprüfung von Altlasten im weiteren Verfahren- Aufnahme der Empfehlung eines Boden- und Abfallmanagements in die Begründung
4	Amt 60 – Bauverwaltungsamt, Stellungnahme vom 15.07.2024: Der Bebauungsplan, Stand: 22.05.2024, wird wie folgt geändert: <ul style="list-style-type: none">- Umformulierung der Festsetzung 8.4 zum besseren Verständnis
5	Amt 65 – Amt für Hochbau und Gebäudemanagement, Stellungnahme vom 24.06.2024: Der Bebauungsplan, Stand: 22.05.2024, wird wie folgt geändert:



<ul style="list-style-type: none">- die Festsetzung der Mindestgröße des Pausenhofs wird klargestellt, sodass ersichtlich wird, dass die Mindestgröße auch durch mehrere Flächen erreicht werden kann- In der Begründung wird klargestellt, dass die Stellplatzzahl zur Bestimmung der Stellplätze ausschlaggebend ist- Anpassung der Oberkante baulicher Anlagen auf max. 411 m über NHN- Anpassung der Begründung auf Seite 48 im Hinblick auf den Eingriff in öffentliche Grünflächen- Herausnahme der Bebauungsvorschläge aus der Begründung, dafür schriftliche Erläuterung der wesentlichen Gedanken aus den Bebauungsvorschlägen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 185 Ä2 „Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen“ wird in der vorliegenden Form (gemäß Anlage_02) gebilligt.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Beschlusnummer: 88

Abstimmungsergebnis: Ja:10 Nein:0

9 Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"

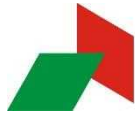
Hier: Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Änderung des Geltungsbereich; Straßen-/ und Wegerechtliche Widmungen (BayStrWG); Billigung des Entwurfes; Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

I. Verfahrensstand

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat am 07.12.2023 unter Beschluss-Nr. 123 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 26 / 2023 vom 29.12.2023 und durch Aushang an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Am 24.04.2024 billigte der Bau- und Planungsausschuss unter Beschluss-Nr. 18 den Vorentwurf in der Fassung vom 08.04.2024 und beschloss die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB



Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 08 am 02.05.2024 sowie durch Aushang an der Amtstafel von 02.05.2024 bis 07.06.2024.

Am Dienstag, den 21.05.2024 wurden die Bürgerinnen und Bürger zu einer **Gebietsbegehung / Informationsveranstaltung** in eine ehem. Fahrzeughalle der Fa. Bauscher (Auenstraße) eingeladen. Rund 60 Interessierte informierten sich über die Planung.

Im Veröffentlichungszeitraum vom 06.05.2024 bis 07.06.2024 gingen **sieben Stellungnahmen** privater Einwender ein, welche in **Anlage_01** wiedergegeben sind.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Abwägungstabelle ist in der **Anlage_01** dargestellt.

In der Gesamtschau beziehen sich die eingegangenen Stellungnahmen vor allem auf die Thematik Verkehr und die festgesetzte Wandhöhe des Wohnturms im zentralen Plangebiet.

Die Stellungnahmen zur Thematik Verkehr können im Wesentlichen mit der Zugrundelegung der neuerlichen Verkehrskonzeption entkräftet werden (sog. **Planfall 4**). Die Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte bleibt hierbei erhalten bzw. verschlechtert sich nur unwesentlich.

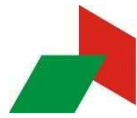
Bzgl. der Wandhöhe des Wohnturms ist vorrangig festzuhalten, dass auch bei Zugrundelegung der max. Wandhöhe des Vorentwurfs (= 24,5 m) die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden können und insofern von ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung auszugehen ist. Dennoch wird den Einwendern insofern entgegenkommen, dass die Geschosshöhen auf das notwendige Maß reduziert werden und das oberste Geschoss des Wohnturms nunmehr als sog. Staffelgeschoss ausgebildet wird, was zu einer optischen Rücknahme der Höhe führt. Hierfür werden differenzierte Wandhöhen festgesetzt.

III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Per E-Mail vom 03.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden können, über die Beteiligung in Kenntnis gesetzt und Ihnen gleichzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen.

Aufgrund Antrages auf Fristverlängerung seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde die Frist zur Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum **20.06.2024** verlängert.

Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in **Anlage_02** wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.



Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

IV.

Die Abwägungstabelle ist in der **Anlage_02** dargestellt.

V. Verkehrsplanung / Änderung des Geltungsbereichs / Straßen- und wegerechtliche Widmung (BayStrWG)

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens war bereits Gegenstand der Diskussion in der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss vom 24.04.2024. Im selbigen Bau- und Planungsausschuss wurde die Durchführung des sog. Planfall 2 des Verkehrsgutachtens (Planungsbüro R+T, März 2024) beschlossen.

Der **Planfall 2** sieht die Öffnung der Schabnerstraße für den Zweirichtungsverkehr und die ostseitige Errichtung der Zufahrt zum Parkdeck (MU 3) an der Hochstraße / Fabrikstraße vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden / Träger öffentlicher Belange wurde durch private Einwander und durch das Tiefbauamt die Beibehaltung der bisherigen Verkehrsführung favorisiert (Schabner- und Auenstraße bleiben Einbahnstraßen).

Um diesem berechtigten Einwand Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der neuerlichen Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, 20.06.2024) ein neuer **Planfall 4** eingeführt.

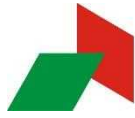
Der **Planfall 4** sieht die Beibehaltung der bisherigen Verkehrsführung vor. Dadurch können insbesondere die angeordneten und aufgrund allgemein hohen Parkdrucks notwendigen Anwohnerstellplätze in Auen- und Schabnerstraße bestehen bleiben. Die Zufahrt zum Parkdeck befindet sich östlich des Parkhauses in der Hochstraße / Fabrikstraße, wodurch eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Übergangsbereiches vom Parkdeck in das Plangebiet erreicht werden kann.

Im neuerlichen Entwurf des Bebauungsplanes wird durch Festsetzung einer Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – im östlichen Teilbereich der Auenstraße die Grundlage für die verkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereichs (Zeichen 325.1 und 325.2 StVO) geschaffen.

Eine bauliche Umgestaltung (u. a. mit Verschwenkungen der Fahrbahn durch Pflanzflächen bzw. Parkstreifen und die Schaffung barrierefreier Übergänge) wird im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages definiert.

Zur Festsetzung der Zufahrt über die östliche Hochstraße / Fabrikstraße sollen weitere Teilflächen der FINrn. 966/4 und 6106 (Gemarkung Weiden) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Teilfläche der „Fabrikstraße“ (FISTnr. 944/6) wurde im Jahr 2013 nach Verkauf straßenrechtlich eingezogen (Privatstraße). Daher ist diese, um die Zufahrt zum Parkdeck realisieren zu können, nach dem BayStrWG öffentlich zu widmen. Im vorliegenden Fall ist eine Widmung als **Ortsstraße** (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) vorgesehen.



Das Widmungsverfahren soll im Zuge einer Verfahrenskonzentration gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ durchgeführt werden. Insbesondere soll der nun vorliegende Entwurf des Widmungsplanes (**Anlage 7** zur Begründung des Bebauungsplanes) auch im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt werden. Letztendlich stellt das Widmungsverfahren aber ein eigenständiges Verfahren nach dem BayStrWG dar. Im Bebauungsplan wurde die Fläche daher nur als Hinweis gekennzeichnet.

Da es gem. Art. 6 Abs. 3 BayStrWG im Regelfall notwendig ist, dass die Stadt Weiden i.d.OPf. im Eigentum der zu widmenden Fläche steht, werden derzeit die Verhandlungen zum Erwerb der entsprechenden Teilfläche durch die Liegenschaftsabteilung geführt.

Zusammenfassend ist es, aufgrund o.g. Feststellungen notwendig, den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern** und ein **Widmungsverfahren nach BayStrWG durchzuführen**.

Darüber hinaus werden rein gestalterische und verkehrsrechtliche Maßnahmen zur gezielten Verbesserung der Verkehrssituation vor Ort verwaltungsintern geprüft. Diese Maßnahmen entziehen sich jedoch der Regelungsmöglichkeit durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

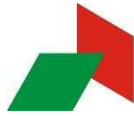
Finanzielle Auswirkungen:

Noch abschließend zu ermittelnde Kosten für den Grunderwerb an der Teilfläche von FISTNr. 944/6 (Gemarkung Weiden)

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen gemäß **Anlage_01** und **Anlage_02**, je in der Fassung vom 30.08.2024 besteht Einverständnis. Der Bebauungsplan, Stand 08.04.2024, wird gem. Beschlussvorschlägen in **Anlage_01** und **Anlage_02** geändert.
2. Der Geltungsbereich wird um östlich angrenzende Teilflächen der FISTNrn. 944/6 und 6106 (je Gemarkung Weiden) ergänzt. Maßgeblich ist die in **Anlage_03** in der Fassung vom 10.06.2024 vorgenommene Abgrenzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Teilfläche des FISTNr. 944/6 (Gemarkung Weiden) ein Widmungsverfahren nach Art. 6 BayStrWG durchzuführen. Maßgeblich ist der in Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplanes dargestellte Widmungsplan in der Fassung vom 11.06.2024.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ (**Anlage_04**) wird in der Fassung vom 30.08.2024 gebilligt. Der Begründung (**Anlage_05**) in der Fassung vom 30.08.2024 einschließlich der Anlagen zur Begründung wird zugestimmt.



5. Die Verwaltung wird beauftragt, für den unter Ziff. 4 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ die Veröffentlichung gegenüber der Öffentlichkeit/ Behörden/ Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlusnummer: 89

Abstimmungsergebnis: Ja:10 Nein:0

- 10 **Bebauungsplan Nr. 61 26 344 „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“ (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä39 „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“)**
Hier: Änderung des Geltungsbereichs, Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
-

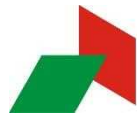
I. Verfahrensstand - Bisherige Beschlüsse

Der Bau- und Planungsausschuss hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“ in seiner Sitzung am 24.04.2024 (Beschlussnr. 21) beschlossen. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel. Über den Anlass und die Ziele und Zwecke der Planung wurde im Vorlagebericht zur Sitzung am 24.04.2024 berichtet. Nach dem vom Stadtrat beschlossenen Standortkonzept vom 19.04.2021 ist die Fläche für die geplante Nutzung als Freiflächen-Photovoltaik Anlage als geeignet bzw. gut geeignet eingestuft.

Im Stadtratsbeschluss vom 24.07.23 wurde eine Scoring-Tabelle zur Priorisierung der Bearbeitung von Anträgen zu Bebauungsplänen der solaren Strahlungsenergie beschlossen. Projekte, die zur Förderung der regionalen Wertschöpfung, zur Beteiligung von Bürgern und damit auch zur öffentlichen Akzeptanz beitragen, sollen bevorzugt bearbeitet werden. In der vom Stadtrat am 07.12.2023 beschlossenen Rangfolge zur Weiterverfolgung ist das Vorhaben mit Rang 2 zur Weiterverfolgung des Verfahrens vorgesehen.

Als Vorhabenträger tritt die ENMAG Verwaltungs GmbH auf.

II. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan



Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden die erforderlichen Planungsleistungen durch den Vorhabenträger bzw. ein von ihm beauftragtes Büro erbracht. Vorhabenträger werden in einem Vorvertrag regelmäßig über die gesetzlichen Pflichten informiert. Vor Abschluss des Verfahrens muss ein sogenannter „Durchführungsvertrag“ zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt geschlossen werden. In dem Durchführungsvertrag werden u. a. die Kostenübernahme und die Übernahme der öffentlichen Verpflichtungen geregelt, die bei nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplänen durch die Stadt zu erbringen wären. Diese Verpflichtungen umfassen Aspekte wie die Herstellung der Erschließung, Rückbau von Anlagen oder die Herstellung und Pflege der Maßnahmen zum Umweltschutz (bspw. Heckenpflanzung mit heimischen Arten).

Der für diesen Planungstand vorgesehene Vorvertrag liegt vom Vorhabenträger gezeichnet vor (siehe nichtöffentlicher Tagesordnungspunkt). Der Vorvertrag mit dem Vorhabenträger wird aufgrund des heutigen Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses geschlossen und bildet die Grundlage für das weitere Verfahren und für den Durchführungsvertrag.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es neben dem üblichen, eigentlichen Bebauungsplan auch einen „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Dieser kann Regelungsinhalte haben, die über die in Bebauungsplänen möglichen Festsetzungen hinausgehen.

III. Planinhalt

Der Vorentwurf für die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung ist in den Anlagen 1 und 2, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie Vorhabens- und Erschließungsplan ist in den Anlagen 3 bis 7 einsehbar.

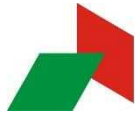
Planinhalt sind im Wesentlichen Regelungen zu:

- Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik zur Erzeugung elektrischer Energie sowie ein Sondergebiet zur Energiespeicherung)
- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenzen
- Erschließung der Anlage
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen nach anderen Fachgesetzen, die für das Vorhaben zu beachten sind.
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan: Aufstellflächen und Ausrichtung der Solarmodule

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vom 24.04.24 sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer zusammenhängenden Fläche komprimiert oder ggf. verkleinert werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Die vorliegende Planung beinhaltet noch keine Komprimierung oder Verkleinerung, da mit den benachbarten Grundstückseigentümern keine Einigung erzielt werden konnte.

-
-

IV. Weiterer Ablauf



Vom Stromnetzbetreiber liegt – wie im Markt üblich – eine befristete Einspeisezusage vor, mit der die Kapazitäten am vorgesehenen Netzanschlusspunkt reserviert sind. Um eine Verlängerung dieser befristeten Reservierung zu erhalten, muss der Vorhabenträger dem Stromnetzbetreiber gegenüber regelmäßig einen Fortschritt des Projektes nachweisen können. Gefordert werden hierzu positive Beschlussfassungen der gemeindlichen Gremien.

Die Fristen wurden vom Vorhabenträger glaubhaft gemacht. Es verblieb jedoch nicht ausreichend Zeit für die Ausarbeitung eines partnerschaftlichen Beteiligungsmodells für Bürgerinnen und Bürger mit Vorstellung im Gremium (vgl. Stadtratsbeschluss vom 24.07.23) und für die abschließende Prüfung des fortgeschriebenen Planungsstands. Es soll jedoch zeitnah ein Vorschlag für ein partnerschaftliches Beteiligungsmodell für Bürgerinnen und Bürger ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse sollen im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt werden.

Ein „Scoping“ vor der formalen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde nicht durchgeführt. Die Fachstellenbeteiligung erfolgt daher auf Grundlage von Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 bzw. §4 Abs. 1 BauGB kann in einem weiteren Schritt die Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Stellungnahmen, die Fortschreibung der Planung (Entwurfsstand) und die Billigung des Entwurfs erfolgen. Ergeben sich aus einer Entwurfsplanung keine Stellungnahmen, die eine wesentliche Änderung erfordern, können Verfahren mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Begleitung und Koordinierung des Bauleitplanverfahrens erfordert personelle Kapazitäten im Stadtplanungsamt. Dies kann zu längeren Bearbeitungszeiten bei anderen Projekten führen.

Finanzielle Auswirkungen:

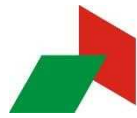
Es entstehen für die Stadt Weiden keine Folgekosten. Die Übernahme der Kosten für Planung, Erschließungsmaßnahmen und gegebenenfalls sonstige anfallende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird auf den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verwiesen.

StRin Ziegler bekundete ihre persönliche Beteiligung gemäß Art. 49 GO und nahm demnach an der Diskussion bzw. Beschlussfassung nicht teil.

(StR Rank kam)

Beschluss:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 343 „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“ (Anlage 3) und die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä38 „Erweiterung Sonnenpark Rothenstadt“ (Anlage 1) einschließlich der zugehörigen Begründungen und des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der vorliegenden Form gebilligt.



Die Öffentlichkeit ist über die Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Beschlusnummer: 90

Abstimmungsergebnis: Ja:4Nein:6

11 Bebauungsplan Nr. 61 26 330 "Nördlich des Almesbacher Weges" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä40 "Nördlich des Almesbacher Weges" - Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB

I. Anlass der Planung

Mit der am 08.03.2020 (Beschluss-Nr. 11) beschlossenen Baulandstrategie verfolgt die Stadt Weiden i.d.OPf. zur Schaffung von Bauland das sog. Zwischenerwerbsmodell. Demnach weist die Stadt Weiden i.d.OPf. in Kooperation mit privaten Dritten grundsätzlich nur Bauland aus, soweit Sie über 50 % der für die Baurechtschaffung vorgesehenen Flächen verfügt. Ziel ist die Flächenbevorratung für die eigenständige Vergabe der entstehenden Bauparzellen durch die Stadt.

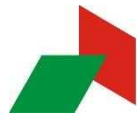
Die Stadt steht im Eigentum der FISTNrn. 4311 und 4445 (Gemarkung Weiden). Damit werden durch die Stadt rund 50 % der infrage kommenden Flächen gehalten, weshalb die Vorgaben der Baulandstrategie für die angestrebte Baurechtschaffung erfüllt sind. Die im Eigentum der Stadt Weiden i.d.OPf. stehenden Flächen sind selbstständig nicht entwickelbar, da keine Erschließung anliegt. Eine Entwicklung ist nur in Verbindung mit den in privater Eigentümerschaft verbliebenen FISTNrn. 4444 und 444/1 möglich und sinnvoll.

Die Eigentümer sind an einer gemeinsamen Entwicklung der Fläche in Kooperation mit der Stadt Weiden interessiert. Zur Absicherung der Entwicklung hat die Stadt Weiden i.d.OPf. am 12.08.2021 einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag mit Erwerbsoption der Stadt Weiden i.d.OPf. für o.g. im Privateigentum befindlichen Grundstücke notariell beurkunden lassen. Überdies wurde zur Absicherung der Entwicklung am 14.12.2022 ein städtebaulicher Vorvertrag für eine gemeinsame Entwicklung geschlossen.

Im Hinblick auf den derzeit bestehenden Bedarf an Wohnbauland in der Stadt Weiden i.d.OPf. ist die Entwicklung der Flächen aus Sicht der Stadtverwaltung zu begrüßen. Das Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohneigentum innerhalb des Stadtgebiets sowie von möglichen Vermietungsobjekten in der Stadt Weiden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 330 „Nördlich des Almesbacher Weges“ sowie durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans unter Nr. 20 03 Ä40 „Nördlich des Almesbacher Weges“ erfolgen.

II. Abgrenzung des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Weiden und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Durch den Almesbacher Weg
Im Osten: Durch landwirtschaftliche Flächen
Im Westen: Durch bestehende Wohnbebauung
Im Norden: Durch landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich umfasst die FStNrn. 4311, 4339 (Teilfläche), 4444, 4444/1 und 4445. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.104 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann des Weiteren dem in Anlage 01 dargestellten Lageplan entnommen werden.

III. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bauleitplanung soll der städtebauliche Entwurf seitens der Stadtverwaltung gemäß Anlage_02 zugrunde gelegt werden. Die städtebauliche Konzeption ist zwischen der Stadtverwaltung und der Eigentümergemeinschaft abgestimmt und soll wie folgt ausgestaltet werden:

Ziel der Bauleitplanung ist ein sparsamer Umgang mit Fläche. Dementsprechend zeichnet sich die städtebauliche Konzeption durch eine Mischung der Typologien Einfamilienhaus und Doppelhaus auf kompakten Grundstücksgrößen aus. Im Süden des Plangebiets im Bereich des Almesbacher Weges sowie im Westen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung soll eine dichtere Bebauung mit vorwiegend Doppelhäusern entstehen. Im Norden und Osten des Plangebietes soll durch eine lockerere Bebauung von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Die verkehrliche Erschließung soll durch eine Straßenverbindung erfolgen, die sowohl im Westen als auch im Osten des Plangebiets in den Almesbacher Weg mündet. Dabei soll durch die Erschließung die Möglichkeit für eine spätere Erweiterung der Wohnbebauung nach Norden ermöglicht werden.

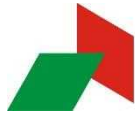
IV. Anwendung des Regelverfahrens gem. § 2ff. BauGB

Da es sich nicht um eine Änderung oder Ergänzung, sondern um eine Neuaufstellung eines Bauleitplans handelt und es sich nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 handelt, ist eine Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht möglich. Die Anwendung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist ebenfalls nicht möglich, da es sich nicht um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Mit der Aufhebung von § 13b BauGB zum 01.01.2024 ist auch die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens für Flächen im Außenbereich nicht mehr möglich.

Somit ist nur die Anwendung des Regelverfahrens gem. § 2ff. BauGB zur Aufstellung des Bauleitplanes möglich.

V. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der seit 02.11.1993 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Da das Plangebiet einer Wohnbaunutzung zugeführt werden soll, ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB derzeit nicht entsprochen.



Der aktuelle Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt das gesamte Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Da nicht davon auszugehen ist, dass das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Vorgriff zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 26 330 „Nördlich des Almesbacher Weges“ abgeschlossen sein wird, soll im Zuge der Bauleitplanung eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes unter Nr. 20 03 Ä40 „Nördlich des Almesbacher Weges“ erfolgen.

VI. Weiteres Vorgehen

Grundsätzlich schließt sich folgendes Verfahren an diese Beschlussfassung an:

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Erstellung/ Abstimmung des Vorentwurfs
- Billigung des Vorentwurfs im Bau- und Planungsausschuss
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB
- Erstellung/ Abstimmung des Entwurfs
- Abwägung/ Billigung des Entwurfs
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- Abwägung/ Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung/ Rechtskraft

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Begleitung und Koordinierung des Bauleitplanverfahrens erfordert personelle Kapazitäten im Stadtplanungsamt.

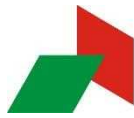
Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) werden entsprechend dem städtebaulichen Vorvertrag vom 14.12.2022 zwischen der Stadt Weiden i.d.OPf. und den weiteren Grundstückseigentümern aufgeteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 330 „Nördlich des Almesbacher Weges“ und die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 20 03 Ä40 „Nördlich des Almesbacher Weges“ im Parallelverfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird beschlossen. Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland.



3. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4311, 4339 (Teilfläche), 4444, 4444/1 und 4445 der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist in **Anlage_01** dargestellt.
4. Das Regelverfahren gem. § 2ff. BauGB kommt zur Anwendung.
5. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist dem Bau- und Planungsausschuss zur Billigung vorzulegen. Grundlage hierfür ist die städtebauliche Konzeption gem. Anlage_02.

Beschlusnummer: 91

Abstimmungsergebnis: Ja:1 Nein:0

12 Anfragen

12.1 Anfrage Stadtrat Rank: Neues Rathaus Weiden - Tiefgarage - Zustandsbericht Decke

Wie bereits im April 2023 im Bau- und Planungsausschuss berichtet, liegt folgender Sachstand vor:

Im Stadtrat am 04.12.2019 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, mit externer Unterstützung ein Vergabeverfahren durchzuführen, um ein geeignetes Planungsteam zu ermitteln, welches insbesondere folgende Themen zu bearbeiten hat.

- *Neue Tiefgarage (räumlicher Umfang wie bisher).*
- *Neuorganisation des bestehenden Neuen Rathauses*
- *Anbau an das Neue Rathaus über der Tiefgarage.*
- *Neugestaltung der Außenanlagen.“*

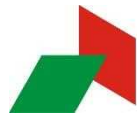
Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden durch den Stadtrat bisher keine Mittel zur Verfügung gestellt.

Um den Zustand der Tiefgarage zu dokumentieren, findet seitdem halbjährlich eine Kontrolle und Prüfung der Tiefgarage durch das Büro Bräuning + Partner mbB, Bamberg statt. Die letzte Untersuchung fand am 07.05.2024 statt und erbrachte folgendes Ergebnis (siehe Anlage):

Aufgrund der im Gutachten beschriebenen Schäden (Hohllagen mit Korrosion der Bewehrung an der Deckenunterseite, den Unterzügen und den Stützensockeln) wurde festgestellt, dass das Sicherheitsniveau des Parkhauses aus statischer Sicht herabgesetzt ist.

Die Standsicherheit der Tiefgarage ist gefährdet.

Bei weiterer Nutzung bis zu einem Abriss und Neubau ist das Bauwerk vorerst halbjährlich weiterhin zu inspizieren. Die nächste Inspektion ist für Herbst 2024 zu veranlassen. Hierdurch können Veränderungen genau erfasst und umgehend auf kritische Bauzustände reagiert werden.



Aussagen über die Restnutzungsdauer können nicht pauschal getroffen werden. Diese sind abhängig von der Schadenszunahme im Inspektionszeitraum. Eine zusätzliche Anordnung von Hilfsabstützungen ist künftig nicht auszuschließen (Sperrung weiterer Stellplätze).

Der Gutachter weist darauf hin, Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen und die festgestellten Schäden zeitnah durch eine Fachfirma beheben zu lassen.

Die notwendigsten Sicherheitsmaßnahmen wurden sofort umgesetzt und unter anderem erneut zusätzliche Stützen unter Unterzügen eingebaut, so dass auch diesmal ein weiterer Parkplatz entfallen musste. Aktuell stehen noch etwa 55 Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Nachdem seit dem Beschluss von 2019 bereits fünf Jahre vergangen sind, müssen die Beweggründe für die damalige Entscheidungsfindung nochmals geprüft werden. Das Amt für Hochbau und Gebäudemanagement eruiert aktuell sämtliche Notwendigkeiten und Möglichkeiten für das weitere Vorgehen zur Tiefgarage und wird hierzu in diesem Jahr im Bau- und Planungsausschuss berichten.

Vorgangsnummer: 92

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.

12.2 Anfrage Stadtrat Rank: Überflutung Christian-Seltmann-Straße durch Starkregen

Nach Mitteilung des StR Rank würde das Oberflächenwasser im Zuge der Christian-Seltmann-Straße bei Starkregeneignissen nicht mehr komplett abgeleitet werden. Auch im Bereich Tauchauer Straße und im Gewerbegebiet Weiden West I gäbe es dahingehend Problemfälle.

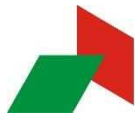
Hierzu wird mitgeteilt, dass die bestehenden Entwässerungseinrichtungen fachgerecht auf ein 2- bzw. 5-jähriges Regeneignis ausgelegt sind. Bei Starkregen kann es vorkommen, dass sowohl die Straßeneinläufe als auch die Regenwasserkanalisation überlastet sind und die Straße dann als kurzfristiger sogenannter Retentionsraum dient. Die Ableitung erfolgt dann verzögert. Daher wird auch seitens des Kommunalunternehmens Stadtwerke Weiden vorgegeben, dass die Straßenoberfläche die Rückstauenebene darstellt und sich der Anlieger entsprechend schützen soll (u.a. durch Rückstauklappen).

Vorgangsnummer: 93

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.

12.3 Anfrage Stadtrat Vierling: Stadtmühlbach Bereich Max-Reger-Anlage - Wechselnder Wasserstand

Der Stadtmühlbach im Bereich der Max-Reger-Anlage wird gespeist vom Ortheilmühlbach, dessen Zuflussmenge mit einem Wehr an der Ableitungsstelle Schweinenaab westlich der Dr.-Martin-Luther-Straße gesteuert werden kann. Für Unterhaltungsarbeiten (heuer u.a. Instandhaltungsarbeiten der Ufermauer) im Bereich des Stadtmühlbaches zwischen



Friedrich-Ebert-Straße und Dr.-Pfleger-Straße wurde der Ablauf auf ein Mindestmaß reduziert. Zum Kinderbürgerfest wurde das Wehr wieder geöffnet.

Vorgangsnummer: 94

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.

**12.4 Anfrage Stadtrat Gmeiner:
Zustand Stützmauer am Übergang Christian-Seltmann-Straße - Weidingweg -
Mängelansprüche**

Die Stützmauer zwischen der Christian-Seltmann-Straße und dem Weidingweg beim Bahnübergang wurde in den letzten Jahren saniert. Sowohl eine erst vor kurzem stattgefunden Begutachtung vor Ort als auch die entsprechenden turnusgemäßen Bauwerksprüfungen haben keine Erkenntnisse ergeben, dass erhebliche Schäden bzw. dahingehend Mängelansprüche vorhanden sind.

Vorgangsnummer: 95

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.

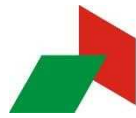
**12.5 Anfrage Stadtrat Sperrer:
"Ist es richtig, dass in der Stadt Weiden keine Tiny-Häuser errichtet werden
dürfen?"**

Tiny-Häuser können als Wohnhäuser grundsätzlich auf Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet errichtet werden, sofern sie den dort jeweils geltenden Bauvorschriften entsprechen.

Im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB müssten sie den dort geltenden Festsetzungen entsprechen, z.B. hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück, der Geschossigkeit und Dachform. Sofern es sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, müsste sich das Tiny-Haus v.a. im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Stadtgebiet Weiden wurden auch vereinzelt bereits Tiny-Häuser unter Beachtung dieser Vorgaben genehmigt und verwirklicht (z.B. Gaßäckerstraße in Neunkirchen, Rehbühlsiedlung oder Tannenbergsstraße).

In der Praxis wird es aber angesichts der aktuellen Grundstückspreise wohl schlicht unwirtschaftlich sein, das vorhandene Baurecht auf regulären Wohnbaugrundstücken nicht vollständig auszunutzen und dort „nur“ ein Tiny-Haus zu errichten. Vereinzelt können Tiny-Häuser jedoch – bei Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen – z.B. eine sinnvolle Interims-Grundstücksnutzung oder eine Möglichkeit der moderaten Nachverdichtung auf größeren, bereits bebauten Grundstücken darstellen.



Ein spezielles Baugebiet nur für Tiny-Häuser – sei es als dauerhafte Wohnnutzung oder als Ferienhäuser – gibt es in Weiden bisher nicht. Hierfür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer entsprechenden Zweckbestimmung erforderlich.

Die Aussage, dass in der Stadt Weiden keine Tiny-Häuser errichtet werden dürfen, stimmt so nicht.

Vorgangsnummer: 96

DeBerichtdientzuKenntnisnahme.

Anfragen StR Schlicht

1. Vohenstraußer Straße in Richtung Tröglersricht war wegen Asphaltierarbeiten gesperrt. Im Bereich zwischen Biberstraße und Böhmerwaldstraße wurde jedoch nichts erneuert, obwohl dies angekündigt war.

2. Neben dem Parkplatz, gegenüber des Haupteingangs der Fa. Bauscher, wurde ein ca. 10 x 20 m großes Loch ausgehoben. Was wird da gebaut?

Anfrage StR Schöner

Die Skateranlage beim JuZ weist erhebliche Schäden in der Betondecke auf. Gibt es hierzu Gewährleistungsansprüche und in welchen Zeitabständen werden solche Anlagen auf Sicherheit überprüft?

Um 17:09 Uhr beendete Oberbürgermeister Jens Meyer die öffentliche Sitzung.

Weiden i.d.OPf., 12.09.2024

gez.
Jens Meyer
Oberbürgermeister

gez.
Lukas Moll
Protokollführung