



# Niederschrift

## (Ergebnisprotokoll)

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.12.2024  
Ort: Neues Rathaus (Großer Sitzungssaal)

Beginn der Sitzung: 14:34 Uhr

Ende der Sitzung: 16:55 Uhr

### **Anwesend waren:**

#### **Vorsitz:**

Herr Oberbürgermeister Jens Meyer

#### **Mitglieder:**

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

#### **Referent:**

Herr Bau- und Planungsdezernent Alkmar Zenger, Berufsmäßiger Stadtrat

#### **Verwaltung:**

Herr Jürgen Enderer  
Her Carl-Philipp Grübel  
Frau Marion Stelzl

#### **Gäste:**

Frau Bianca Eder, DRAGOMIR Stadtplanung GmbH

#### **Sitzungsdienst:**

Herr Lukas Moll



## **Abwesend waren:**

### **Mitglieder:**

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.

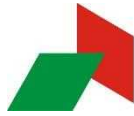
Er schlug vor, den Tagesordnungspunkt „Rahmenplanung Wittgarten“ als Tagesordnungspunkt 7 zu behandeln, da die Referentin, welche die Planungen vorstellt, eine Verspätung hat. Das Gremium stimmte dem zu.

StR Bolleining meldete eine Anfrage zum Ende der Sitzung an.

Mit der übrigen Tagesordnung bestand Einverständnis.

## **Tagesordnung**

- 1 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**
- 2 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 24.10.2024 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**
- 3 Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"  
Hier: Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
- 4 Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße";  
Hier: Straßen- / und Wegerechtliche Widmung nach dem BayStrWG**
- 5 Bebauungsplan Nr. 61 26 185 Ä2 "Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschule"  
Hier: Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**



- 6 **Entwicklung des Sportgeländes in der Stockerhut (SpVgg Weiden, ehem. SV Detag)**
  - Vorstellung der Weiterentwicklungen der städtebaulichen Entwürfe mit alternativen Wohndichten
  - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- 7 **Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung Wittgarten: Überarbeitung / Weiterentwicklung Teilbereich Sparkasse**
  - Vorstellung der Ergebnisse
- 8 **Antrag**
- 8.1 **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 24.10.2024 zur Wärmeversorgung des Baugebietes "Nördlich des Almesbacher Weges"**

## 1 **Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.10.2024 wird ohne Einwände genehmigt.

**Beschlussnummer:** 120

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0

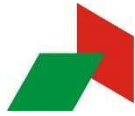
## 2 **Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 24.10.2024 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**

---

Siehe hierzu die beigefügte Liste.

**Vorgangsnummer:** 121

**Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.**



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

**Hier: Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

---

*Vorgang:*

*Bau- und Planungsausschuss vom 07.12.2023 (Beschlussnummer 123)*

*Bau- und Planungsausschuss vom 24.04.2024 (Beschlussnummer 18)*

*Bau- und Planungsausschuss vom 12.09.2024 (Beschlussnummer 89)*

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH) verfolgt im Rahmen der sogenannten Heimatstrategie das Ziel, durch Behördenverlagerungen die Infrastruktur des ländlichen Raumes zu stärken. Im Zuge der Behördenverlagerungen Bayern 2030 soll in der Stadt Weiden i.d.OPf. eine neue Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LfF) mit rund 300 Beschäftigten entstehen. Des Weiteren plant der Vorhabenträger die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers einschließlich zentraler Einrichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen im Projektgebiet.

#### I. Verfahrensstand

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat am 07.12.2023 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.

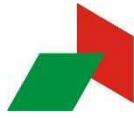
Am 24.04.2024 billigte der Bau- und Planungsausschuss den Vorentwurf in der Fassung vom 08.04.2024 und beschloss die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Am 12.09.2024 beschloss der Bau- und Planungsausschuss die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung, den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2024 und die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

#### II. Öffentliche Auslegung

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 17 am 16.09.2024 sowie durch Aushang an der Amtstafel vom 16.09.2024 bis 25.10.2024.

Im Veröffentlichungszeitraum vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 ging eine Stellungnahme eines privaten Einwenders ein, welche in Anlage\_01 wiedergegeben sind.



Dessen kritischen Anmerkungen beziehen sich dabei insbesondere auf die Dimensionierung des Vorhabens, auf den zu erwartenden Verkehr, den Verlust von Grünflächen/Entwässerung und werden in der Anlage\_01 behandelt.

Einige der vorgebrachten Aspekte wurden inhaltlich bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB unter der lfd. Nr. 02 - vorgebracht und in der Abwägung mit Beschluss vom 12.09.2024 umfassend behandelt. So liegen zum Artenschutz, zum Verkehr, zur Entwässerung, zum Schallschutz und zu Altlasten entsprechende Gutachten vor.

Die Dichte des Vorhabens ist begründet aus den Bedarfen der künftigen Nutzungen, wirtschaftlichen Aspekten und städtebaulichen Zielen aus dem Landesentwicklungsprogramm (Innenentwicklung, Ziel 3.2 und Flächensparen, Grundsatz nach 3.1 LEP).

### III. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Per E-Mail vom 20.09.2024 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. 2 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen.

Innerhalb des Zeitraums vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 sind die in Anlage\_02 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.

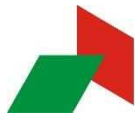
Eine Stellungnahme ging außerhalb des Beteiligungszeitraums am 31.10.2024 ein, wurde aber dennoch in die Abwägung einbezogen.

### IV. Abwägungsentscheidung

Die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur förmlichen Behördenbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägungstabellen sind den Anlagen 01 sowie 02 zu entnehmen.

Es sind folgende redaktionelle Änderungen an den Planunterlagen erfolgt, die nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen und somit auch keine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB nach sich zieht:

- Ergänzung der Hinweise unter E 4.1 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung
- Ergänzung der Hinweise unter E 4.11 Immissionsschutz
- Ergänzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs (A.6.5) im Nordosten des MU 2 zugunsten der Stromnetz Weiden i.d.Opf. GmbH & Co.KG



- Ergänzung der Festsetzung unter D.12.16: vollflächige statt flächige Begrünung

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

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Empfehlung an den Stadtrat:**

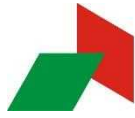
Der Stadtrat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen aus Anlage\_01 und Anlage 02. Zur Behandlung der Stellungnahmen aus der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie der förmlichen Behördenbeteiligung sind folgende Beschlüsse zu fassen:

Lfd.-Nr.	Beschluss
1	Umweltamt, Wasserrecht und Bodenschutz, 23.10.2024  Der Bebauungsplan, Stand: 30.08.2024, wird wie folgt geändert: -Ergänzung der Hinweise unter E 4. Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung
2	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 23.10.2024  Der Bebauungsplan Stand: 30.08.2024, wird wie folgt geändert: - Ergänzung der Hinweise unter E.11 Immissionsschutz
3	Bauverwaltungsamt, 31.10.2024  Der Bebauungsplan, Stand: 30.08.2024, wird wie folgt geändert: - Ergänzung des Planzeichens A.6.5. in der Planzeichnung
4	Bauverwaltungsamt, 31.10.2024  Der Bebauungsplan, Stand: 30.08.2024, wird wie folgt geändert: - Ergänzung der Festsetzung unter D.12.16

Der Stadtrat beschließt, unter Kenntnis des vorherigen Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 12.09.2024 zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (s. Beschluss-Nr. 89) den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ in der Fassung vom 12.11.2024 (Anlage\_03) sowie die zugehörige Begründung (Anlage\_04) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Damit wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

**Beschlusnummer:** 122

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0



#### **4        Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"; Hier: Straßen-/ und Wegerechtliche Widmung nach dem BayStrWG**

---

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplan Nr. 61 26 336 wurde durch ein Verkehrsgutachten des Planungsbüros R+T untersucht.

Der Planfall 4 sieht die Beibehaltung der bisherigen Verkehrsführung vor. Dadurch können insbesondere die angeordneten und aufgrund des allgemein hohen Parkdrucks notwendigen Anwohnerstellplätze in der Auen- und Schabnerstraße bestehen bleiben. Die Zufahrt zum Parkdeck befindet sich östlich des Parkhauses in der Hochstraße / Fabrikstraße. Zur Festsetzung der Zufahrt über die östliche Hochstraße / Fabrikstraße wurden weitere Teilflächen der FISTnrn. 966/4 und 6106 (Gemarkung Weiden) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 wird im Zuge einer Verfahrenskonzentration nach Art. 6 Abs. 7 BayStrWG gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ durchgeführt.

Der Entwurf des Widmungsplanes wurde im Verfahren zur förmlichen Beteiligung des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt. Das Widmungsverfahren stellt jedoch ein eigenständiges Verfahren nach dem BayStrWG dar. Im Bebauungsplan ist die Fläche daher nur als Hinweis gekennzeichnet.

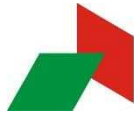
Gemäß. Art. 6 Abs. 3 BayStrWG ist es bis zur Verkehrsübergabe nötig, dass die Stadt Weiden i.d.OPf. im Eigentum der zu widmenden Fläche steht.

#### **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).



### **Empfehlung an den Stadtrat:**

Unter Bezugnahme der Artikels 6 Abs. 7 BayStrWG werden im Rahmen des anhängigen Bauleitplanverfahrens – Bebauungsplan Nr. 60/61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ – folgende straßenrechtliche Verfügungen erlassen:

1. Der in der Planzeichnung (Anlage\_01) „grün“ dargestellte Bereich wird gemäß Art. 6 Abs. 7 BayStrWG als Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) gewidmet.
2. Der in der Planzeichnung (Anlage\_01) „grün“ dargestellte Bereich wird „Hochstraße“, als Fortführung ebendieser, benannt.
3. Die vorstehend bezeichneten straßen-/ wegerechtlichen Widmungen werden mit Verkehrsübergabe des in nebenstehender Planzeichnung "grün" dargestellten Bereichs wirksam (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayStrWG), sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen.

**Beschlusnummer:** 123

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0

## **5        Bebauungsplan Nr. 61 26 185 Ä2 "Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschule"**

**Hier: Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung des  
Bebauungsplanentwurfs sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen  
Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

---

*Vorgang:*

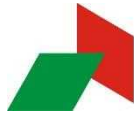
*Bau- und Planungsausschuss vom 12.06.2024 (Beschlussnummer 37)*

*Bau- und Planungsausschuss vom 12.09.2024 (Beschlussnummer 88)*

Der Neubau der Realschulen soll über ein Public-Private Partnership- Verfahren (PPP-Verfahren) realisiert werden, das parallel zur Änderung des Bebauungsplans gestartet wird. Weitergehende Aspekte wie z.B. Gestaltungsansprüche an den Neubau werden in der Ausschreibung für den PPP-Partner konkretisiert. 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. An dieser Stelle





könnte der Bedarf der Stadt Weiden an weiteren öffentlichen Einrichtungen wie einer KiTa oder einer Erweiterung des Verwaltungsgebäudes gedeckt werden.

Die großzügigen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht es, langfristig verschiedene öffentliche Einrichtungen zu realisieren. Die Sport- und Parkanlagen im Osten des Plangebietes bleiben bestehen und werden bestandsorientiert im Bebauungsplan berücksichtigt.

### I. Verfahrensstand

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“ im Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. 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.

Am 12.09.2024 beschloss der Bau- und Planungsausschuss die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.08.2024 und die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

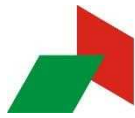
### II. Öffentliche Auslegung

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 17 am 16.09.2024 sowie durch Aushang an der Amtstafel vom 16.09.2024 bis 25.10.2024.

Im Veröffentlichungszeitraum vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 ging keine Stellungnahme von privaten Einwendern ein.

### III. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Per E-Mail vom 20.09.2024 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. 2 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen.



Innerhalb des Zeitraums vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 sind die in **Anlage\_01** wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen beziehen sich zum einen auf die Erschließung des Areals im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Weigelstraße. Dem wird entgegnet, dass mit einem Neubau nur mit einer geringfügigen Erhöhung von Schülerzahlen gerechnet wird und die Erschließung bisher ebenfalls über die Weigelstraße erfolgt. Dort steht nach den bestehenden Bebauungsplänen ein breiter Straßenraum zur Verfügung. Der Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert, um auch Verkehrsaufkommen künftig zulässiger Nutzungen im Bebauungsplangebiet aufzunehmen. Der Knotenpunkt „Dr.-Pfleger Straße/ Weigelstraße“ wurde im Mobilitätskonzept der Stadt auf seine Qualität hin untersucht und festgestellt, dass noch ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Weitere Stellungnahmen beziehen sich auf die standortgenaue Festsetzung von Nebenanlagen, zur Art der Bepflanzung und Begrünung von Stellplatzflächen. Aufgrund des nachfolgenden PPP-Verfahrens soll jedoch auf eine Verortung der zu pflanzenden Grünstrukturen und Nebenanlagen verzichtet werden. Es liegen noch keine Standortplanungen vor.

#### IV. Abwägungsentscheidung

Die Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung und zur öffentlichen Auslegung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist mit den Erläuterungen der Anlage 01 zu entnehmen.

Es sind keine redaktionellen Änderungen an den Planunterlagen erfolgt, die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen und somit auch keine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB nach sich ziehen.

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

Keine personellen Auswirkungen.

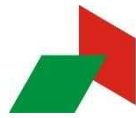
#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Empfehlung an den Stadtrat:**

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen aus Anlage\_01. Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Der Stadtrat beschließt, unter Kenntnis des vorherigen Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 12.09.2024 zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung



(s. Beschluss-Nr. 88) den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 185 Ä2 „Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschule“ in der Fassung vom 13.11.2024 (Anlage\_02) sowie die zugehörige Begründung (Anlage\_03) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Damit wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

**Beschlusnummer:** 124

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0

- 6 Entwicklung des Sportgeländes in der Stockerhut (SpVgg Weiden, ehem. SV Detag)**  
- Vorstellung der Weiterentwicklungen der städtebaulichen Entwürfe mit alternativen Wohndichten  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- 

### **1. Städtebaulicher Entwurf**

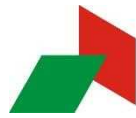
Im Bau- und Planungsausschuss wurden am 19.10.2022 drei Entwurfsvarianten des beauftragten Büros TB Markert zur Entwicklung städtischen Sportgeländes im Stadtteil Stockerhut, ehemals SV-Detag, präsentiert.

Der Bau- und Planungsausschuss hat die Weiterentwicklung der Variante 1 beschlossen. Die Flexibilität von verschiedenen Wohntypologien, insbesondere verdichten Einfamilienhausbau, soll herausgearbeitet werden. Ebenso wurde festgehalten, dass eine Änderung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich ist, um Flächen für einen möglicherweise erforderlichen Neubau der angrenzenden Albert-Schweizer-Grundschule vorzuhalten.

Angesichts der Baukosten- und Zinsentwicklung der letzten Jahre wurde verdichteter Einfamilienhausbau bei der Weiterentwicklung in der kostengünstigen Form von Reihen- bzw. Kettenhäusern aufgenommen. Die gesamtstädtisch noch zentrale bzw. in der Region Oberpfalz Nord sehr zentrale Lage prädestiniert den Standort dafür, die vorhandene Fläche für Wohnnutzungen gut und verdichtet auszunutzen.

Der in den vorherigen Varianten enthaltene Raum für (Starkregenwasser-)Retention innerhalb öffentlicher Grünflächen wurde zu Gunsten von Wohnnutzungen zurückgenommen. Als Ausgleich sind im Baugebiet voraussichtlich begrünte Flachdächer und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Bei der Weiterentwicklung wurde auf den möglichen Neubau der Albert-Schweizer Schule Rücksicht genommen. Die für einen Neubau erforderlichen Flächen wurden mit der Schulbehörde abgestimmt, jedoch steht eine Beschlussfassung über eine Sanierung oder einen Neubau noch aus. Daher muss das Plangebiet in verschiedene Bauabschnitte gegliedert werden. Die städtebaulichen Entwürfe konzentrieren sich dabei vor allem auf den ersten Bauabschnitt.



Aufgrund der Neubauplanungen wurde die Anbindung der verbleibenden Fläche an das Verkehrsnetz für die Weiterentwicklung angepasst. Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnflächen ist unabhängig von der Neubauplanung der Albert-Schweizer Schule und funktioniert als eigenständige Entwicklung. Der Ausbau bzw. der Anschluss an eine mögliche Neubauplanung, inklusive einer neuen Nutzung für den bisherigen Standort, wurden bei den geplanten Verkehrswegen berücksichtigt.

Die vom Stadtplanungsamt erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe sind als **3 Varianten** der Anlage beigefügt und bestehen aus:

1. Entwurfsplan
2. Erschließungskonzeption und städtebauliche Kennzahlen
3. Kurzbeschreibung

Die städtebaulichen Entwürfe werden in einer Präsentation durch das Stadtplanungsamt vorgestellt. Die Präsentation wird im Anschluss an die Sitzung im Internet öffentlich verfügbar sein.

#### Beauftragung des Planungsbüros TB Markert Stadtplaner\*Landschaftsarchitekten PartG mbB

Da der Kostenrahmen für diesen Teil der Beauftragung ausgeschöpft war und die Abstimmung hauptsächlich interne Stellen betraf, wurde auf eine Erweiterung des Auftrags verzichtet und die Weiterentwicklung im Stadtplanungsamt durchgeführt.

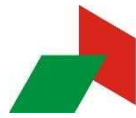
Der Architektenvertrag mit TB Markert umfasst drei Leistungsstufen. Die Stufe 1 über die Erstellung von drei Entwürfen ist abgeschlossen. Die Stufen 2 und 3 betreffen das Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Leistungsbild der HOAI 2021 zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des bevorzugten städtebaulichen Entwurfes.

## **2. Bebauungsplan**

Derzeit ist für die Fläche im Flächennutzungsplan eine Grundfläche mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Daher ist für die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption auch eine planungsrechtliche Entwicklung notwendig.

#### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 5340/99 (Teilfläche), 5340/98, 5340/136 (Teilfläche), 5340/96 und 5340/97 (Teilfläche) d. Gemarkung Weiden i.d.OPf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 3 ha und ist im Detail an die ausgewählte Entwurfsvariante anzupassen.



### Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers in zentraler Lage in Form von verdichtetem Einfamilienhausbau in Kombination mit Mehrfamilienhäusern. Das Quartier soll im Hinblick auf eine naturnahe Niederschlagswasserversickerung eine angemessene Durchgrünung aufweisen. Ebenso sollen grundsätzlich Voraussetzungen für den Neubau einer Kita geschaffen werden, um dem Einwohnerzuwachs im Stadtteil Stockerhut durch die Quartiersentwicklung begegnen zu können.

### Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – vom Gesetz in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bezeichnet – können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

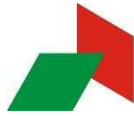
Es handelt sich bei der Bepanung des Bereichs um eine (andere) Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Fall 2 BauNVO) festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Bei großflächigeren Bebauungsplänen (Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann das beschleunigte Verfahren auch angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Dies ist im Detail bei der weiteren Ausarbeitung der Entwürfe noch zu prüfen. Es wird jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die bebaubare Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist daher eröffnet. Es soll unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB **abgesehen werden** (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von der Möglichkeit der Verfahrensverkürzung bei der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bzw. der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll aber **nicht Gebrauch** gemacht werden. Es werden die regelmäßige zweistufige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Die Größe und Tragweite der Planung erfordert hier ein zweistufiges Verfahren, da absehbar ist, dass eine Änderung der Planung von dem Vorentwurfsstand zum Entwurfsstand aufgrund Stellungnahmen der Öffentlichkeit oder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, erfolgen wird.

### Vorbereitende Bauleitplanung



Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens (hier: zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies kann hier angewendet werden, sofern die laufende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht vor Abschluss dieses Bebauungsplans wirksam ist.

Im Zuge der Fortschreibung wird bereits eine Wohnbaufläche dargestellt, der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. stellt jedoch noch eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

#### Weiteres Vorgehen

Grundsätzlich schließt sich folgendes Verfahren an diese Beschlussfassung an:

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Durchführung eines Scoping -Termins mit den relevanten Behörden/Träger öffentlicher Belange
- 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
- Abwägung/ Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung/ Rechtskraft

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

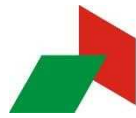
Keine personellen Auswirkungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Falle einer Beauftragung von TB Markert für die weiteren Stufen fallen voraussichtlich folgende Kosten (je netto, inkl. 2% Nebenkosten) an:

- Bebauungsplan (Grundleistungen) 22.250,55 €
- Grünordnungsplan (Grundleistungen) 9.794,85 €

In der Regel sind im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen weitere Gutachten (z.B. zu Verkehr, Niederschlagswasserbeseitigung) erforderlich, die Kosten hierfür können zum aktuellen



Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden.

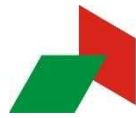
Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel wurden bei der Mittelanmeldung für das kommende Haushaltsjahr berücksichtigt.

### **Beschluss:**

1. Der Entwicklung des Sportgeländes im Stadtteil Stockerhut (SpVgg Weiden, ehem. SV Detag) wird der Städtebauliche Entwurf in der Variante 2 mit folgenden Anpassungen zu Grunde gelegt:
  - im westlichen Bereich mehr Einfamilienhäuser anstelle der Mehrfamilienhäuser
  - im südlichen und östlichen Bereich mehr Doppelhäuser statt Reihenhäuser
  - das Parkhaus soll entfallen
  - das Café soll entfallen
  - es sollen, soweit möglich, Stellplätze bei den jeweiligen Grundstücken geplant werdenDieser Entwurf soll durch nähere Betrachtung und Beteiligung der notwendigen Fachstellen sowie der Öffentlichkeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens weiter ausgearbeitet werden.
2. Die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 61 26 321 wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.  
Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer ehemals als Sportgelände genutzten Fläche hin zu einem innerstädtischen Wohnquartier.  
Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5340/99 (Teilfläche), 5340/98, 5340/136 (Teilfläche), 5340/96 und 5340/97 (Teilfläche) der Gemarkung Weiden und entspricht dem Umgriff des ausgewählten Entwurfs.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist dem Bau- und Planungsausschuss zur Billigung vorzulegen.

**Beschlusnummer:** 125

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0



## **7 Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung Wittgarten: Überarbeitung / Weiterentwicklung Teilbereich Sparkasse - Vorstellung der Ergebnisse**

---

Der Wittgartendurchstich wurde im Oktober 2019 für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Durch diese neue Verbindung zwischen dem Stadtteil Stockerhut und der Altstadt ergeben sich im Umfeld große Entwicklungspotenziale. Zentrales Element des Rahmenplans Wittgarten ist der Vorschlag, den historischen Siechenweiher auf der Westseite der Bahntrasse in Teilen in einem neu gestalteten Freizeitareal als Begegnungsort mit Erholungsfunktion wieder anzulegen.

Bei der Planung wurden verschiedene Fokusbereiche näher betrachtet:

Fokusbereich 1: Sparkasse

Fokusbereich 2: Schweigerblock

Fokusbereich 3: Stadtwerke

Fokusbereich 4: Karl-Heilmann-Block

Fokusbereich 5: Wittgarten und Weiher

Fokusbereich 6: Josef-Witt-Platz

In einer Rahmenplanung werden die Entwicklungspotenziale eines Stadtteils erarbeitet und Konzepte zur zukünftigen Nutzung sowie städtebauliche und freiraumplanerische Strukturen dargestellt. Weiterhin zeigt der Rahmenplan die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen auf. Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und nicht rechtsverbindlich.

Am 27.09.2021 wurde mit Beschlussnr. 95 der Rahmenplan für die Fokusbereiche 2 bis 5 im Stadtrat beschlossen (Vorberatung im Bau- und Planungsausschuss am 16.09.2021)

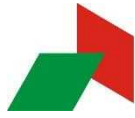
Da zum damaligen Zeitpunkt noch keine abschließende Entscheidung der Grundeigentümer hinsichtlich der Entwicklung des Teilbereichs 1 Sparkassenareal getroffen werden konnte, wurde entschieden, diesen Teilbereich vorerst in allen verschiedenen untersuchten Varianten darzustellen und keine finale Beschlussfassung des Stadtrats für diesen Bereich zu erwirken.

Inzwischen haben sich die Entwicklungsabsichten bei der wesentlichen Grundeigentümerin, der Sparkasse, aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und neuer Zielvorstellungen geändert, sodass die Entwicklung des Areals nun weiterverfolgt wurde.

### Umgriff für die Weiterentwicklung der Rahmenplanung

Der Umgriff für diese Weiterentwicklung der Rahmenplanung umfasst den Teilbereich mit dem Areal der Sparkasse inkl. der Schnittstellen zu den unmittelbar angrenzenden Teilbereichen, wie dem Josef-Witt-Platz und den umliegenden Straßenräumen. Der Fokusbereich wird südlich von





der Frauenrichter Straße begrenzt, westlich von den Bahngleisen im Norden vom Betriebsgebäude der Firma Witt Weiden.

In Zusammenarbeit mit dem für die Rahmenplanung Wittgarten beauftragten Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH wurde die Planung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet und betroffenen Fachstellen weiter ausgearbeitet.

### Ergebnis

Die Vertiefung der Rahmenplanung im Fokusbereich Sparkasse/Josef-Witt-Platz stellt das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH im Bau- und Planungsausschuss vor. Die Planunterlagen sind Anlage 01 zu entnehmen, die Projektbroschüre mit näheren Erläuterungen der Anlage 02.

Der Josef-Witt-Platz soll auf der westlichen Seite der Bahnhofsstraße eine Fortsetzung finden und die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger auch gestalterisch aufgewertet werden. Die Fassung des Platzes wird dort durch ein Gebäude mit einer wohnbaulichen Nutzung (z.B. Wunsch nach Seniorenwohnen) und einer belebenden Erdgeschossnutzung erreicht.

Die westliche Fassung des Sparkassenplatzes wird von einem Bürogebäude gebildet. Zum Josef-Witt-Platz bilden ein Hotel inkl. hochwertiger Gastronomie sowie ein elliptisches Bürogebäude mit gewerblicher Erdgeschoss-Nutzung den wesentlichen Ankerpunkt und das Gegenüber zum Witt-Weiden-Gebäude. Im OG entstehen attraktive Büronutzungen mit hoher Standortqualität. Der neu gestaltete Josef-Witt- Platz erhält mit dem Sparkassenplatz ein kleiner dimensioniertes und introvertiertes Pendant als Hof mit mehr Rückzugs- und Ruhe zonen und hoher Aufenthaltsqualität. Die neue Schmellergasse verbindet den Sparkassenplatz mit der Frauenrichter Straße. Ein barrierefreier Zugang von der Frauenrichter Straße aus wird sowohl über eine Rampe als auch einen Aufzug am südlichen Ende des Parkhauses gewährleistet.

Für die Umsetzung der Planung ist im nächsten Schritt eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 61 26 280 erforderlich. Ein besonderes Augenmerk muss dabei auf die verkehrlichen Auswirkungen bezüglich des Knotenpunkts Frauenrichterstraße/Bahnhofstraße/Weigelstraße sowie auf den erforderlichen Schallschutz aufgrund der nah gelegenen Bahngleise gelegt werden.

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

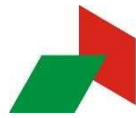
Die weitere Projektbearbeitung erfordert im Stadtplanungsamt die Bereitstellung personeller Kapazitäten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

StR Gmeiner ging)

### **Beschluss:**



Die in vorliegender Rahmenplanung erarbeitete Konzeption wird als Zielsetzung für die weitere städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Fokusbereichs Sparkasse und Josef-Witt-Platz beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umsetzung der Rahmenplanung nötigen Schritte weiter zu verfolgen, weitere Abstimmungen mit Grundeigentümern, Projektpartnern und Fachstellen durchzuführen sowie Fördermöglichkeiten zur Finanzierung von Maßnahmen zu ermitteln.

**Beschlusnummer: 126**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0**

## **8 Antrag**

---

### **8.1 Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 24.10.2024 zur Wärmeversorgung des Baugebietes "Nördlich des Almesbacher Weges"**

---

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat am 12.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 26 330 „Nördlich des Almesbacher Weges“ beschlossen.

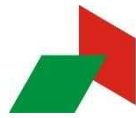
Die SPD-Stadtratsfraktion hat in diesem Zusammenhang am 24.10.2024 den Antrag gestellt, zu prüfen, ob hier die Möglichkeit einer Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz besteht. In nicht allzu großer Entfernung befindet sich das Staatliche Versuchs- und Bildungszentrum Almesbach, welches eine Biogasanlage sowie eine Hackschnitzelheizung betreibt.

Nach Beteiligung des Staatsguts Almesbach, der Stadtwerke Weiden und des Klimaschutzmanagement der Stadt Weiden i.d.OPf. lässt sich folgender Sachstand festhalten:

Das Staatsgut Almesbach sieht derzeit keine Möglichkeit, Wärme für externe Abnehmer durch die betriebenen Anlagen bereitzustellen.

Nach einer ersten Einschätzung der Stadtwerke Weiden wäre die Realisierung eines Nahwärmenetzes aufgrund der geringen Wärmebedarfsdichte des Baugebiets (ca. 450 kWh/(m\*a)) im Vergleich zu den hohen Wärmeverlusten entlang der Trasse (ca. 87.600 kWh/a bei 400 m Leitungslänge) wirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein solches Projekt wäre nur dann tragfähig, wenn die Wärme quasi kostenlos oder unvermeidbar zur Verfügung stünde (etwa bei Abwärme).

Das Klimaschutzmanagement wird die Möglichkeit von Synergieeffekten mit dem Staatsgut Almesbach unabhängig davon im Rahmen der laufenden Wärmeplanung weiter prüfen und das Staatsgut Almesbach dabei als potenziellen Akteur in die kommunale Wärmeplanung einbinden.



Vorgangsnummer: 127

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

**Anfragen StR Bolleiningner:**

1. Wurde das Unterstützungsschreiben bezüglich der Batteriespeicheranlage an die Fa. Enerpeak versandt?
2. Wann wird der Aufstellungsbeschluss bezüglich des Bebauungsplans für die Batteriespeicheranlage der Fa. Kyon Energy gefasst?

Bau- und Planungsdezernent Zenger erklärte, dass das Unterstützungsschreiben an die Fa. Enerpeak bereits versandt wurde. Weiterhin warte man noch auf die Einreichung der vollständigen Unterlagen zum Bauantrag der Fa. Kyon Energy.

StR Bolleiningner erklärte, dass die Anfragen hiermit erledigt sind.

Um 16:55 Uhr beendete Oberbürgermeister Jens Meyer die öffentliche Sitzung.

Weiden i.d.OPf., 04.12.2024

gez.  
Jens Meyer  
Oberbürgermeister

gez.  
Lukas Moll  
Protokollführung

