



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 20.06.2022
Vorlagen-Nr.: BV/260/2022

Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11

Hier: Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

13.07.2022

Sachstandsbericht:

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ wurde am 03.04.1964 als Satzung beschlossen und am 07.08.1964 bekannt gemacht. Im Plangebiet befindet sich eine festgestellte Altlastfläche sowie einige Verdachtsflächen für Altablagerungen. Ein Umweltgutachten zur Ausräumung der Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wäre damals notwendig gewesen. Diese Problematik wurde jedoch nicht im Bauleitplanverfahren behandelt.

Im weiteren Verlauf wurden insgesamt elf Änderungen für kleine Teile des Plangebiets „Mooslohe“ beschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä1 „für die Grundstücke Fl.Nr. 2620/31, 2620/30, 2620/29 an der Bechsteinstraße“ (Satzungsbeschluss vom 18.09.1967, Bekanntmachung am 29.09.1967)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä2 „bezüglich der Grundstücke Fl.Nr. 2600/17, 2600/10, 2600/9, 2600/27 und 2600/8“ an der Blumenstraße (Satzungsbeschluss vom 20.11.1967, Bekanntmachung am 02.08.1968)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä3 „Änderung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2598“ an der Moosfurtstraße (Satzungsbeschluss vom 29.04.1970, Bekanntmachung am 15.05.1970)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä4 an der Tulpenstraße hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2566 und 2566/1 (Rechtskräftig seit 04.06.1970)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä5 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2558, 2558/4, 2559, 2559/1 und 2560 an der Fliederstraße“ (Satzungsbeschluss vom 17.04.1972, 05.02.1973 und 26.11.1973, Bekanntmachung am 15.02.1974)



- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä6 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2558/20 und 2588/31“ an der Tulpenstraße (Rechtskräftig seit 21.11.1972)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä7 „im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2614 am Primelsteig“ (Satzungsbeschluss vom 18.11.1974 und 13.10.1975, Bekanntmachung am 15.01.1976)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä8 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2605/10, 2605/11 und 2605/12 an der Mooslohstr.“ (Rechtskräftig seit 21.01.1976)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä9 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich Grundstück Flst.-Nr. 2599/2 an der Moosfurtstraße“ (Satzungsbeschluss vom 27.11.1989, Bekanntmachung am 15.02.1990)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä10 „hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 2596/2 an der Moosfurtstraße“ (Satzungsbeschluss vom 06.05.1991, Bekanntmachung am 15.07.1991, Rechtskräftig seit 30.07.1991)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä11 „Bereich zwischen Mooslohstraße und Hauffstraße“ (Satzungsbeschluss vom 16.11.1998, Bekanntmachung am 01.12.1998)

Alle Bebauungspläne gelten derzeit als rechtskräftig.

I. Anlass der Planung

Mit Beschluss Nr. 12 vom 08.02.2018 des Bau- und Planungsausschusses wurde die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einzuleiten, in dem die Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet ausgelotet und ausgeschöpft werden sollen. Ziel ist es, eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ wurde durch das beauftragte Planungsbüro TBIMarkert in fünf Geltungsbereiche untergliedert, welche sich durch ihre städtebauliche Struktur voneinander abgrenzen lassen. Die fünf Teilbereiche sind:

1. Moosfurtsiedlung
2. Hauffstraße/ Bechsteinstraße
3. Südliche Mooslohstraße
4. Rehmühlbach Viertel
5. Fliederstraße

Grundlage für die Aufteilung des Gesamtgebiets auf die fünf Teilbereiche ist die Bestandsaufnahme sowie –analyse, in der im Wesentlichen die städtebaulichen Kenngrößen, bspw. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie das bestehende Baurecht untersucht wurden. Durch diese Differenzierung lässt sich das Ziel - eine geordnete Innenentwicklung in angemessenem Rahmen zu ermöglichen - standortbezogen verfolgen.

Mit Beschluss Nr. 53 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde das Bauleitplanverfahren für die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ gem. § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) eingeleitet.

Für den Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ soll kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, da hier bereits alle Baugrundstücke bebaut und keine zusätzlichen Baufelder möglich sind, somit besteht kein Bedarf für eine weitere Innenentwicklung. Das Gleiche gilt für einen Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ am Merklsteig entlang der Schweinnaab in südlicher Richtung. Die



bauliche Entwicklung kann in den nicht neu überplanten Bereichen als abgeschlossen angesehen werden und der bestehende Bebauungsplan entfaltet hier keine bauleitplanerische Steuerungskraft mehr. Um diese Bereiche trotzdem vom bestehenden Bebauungsplan zu lösen, damit diese nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB beurteilt werden können, ist die Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich der elf Änderungen erforderlich.

II. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung der Stadt Weiden i.d.OPf. und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Rehmühlbach

Im Osten: bestehende Bebauung östlich des Merklsteigs

Im Westen: bestehende Bebauung westlich der Tulpenstraße

Im Norden: Schweinnaab

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 26,4 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann des Weiteren dem in Anlage 01 beigefügten Vorentwurf entnommen werden.

III. Ziele und Zwecke der Planung

Sobald eine Gemeinde einen veralteten Bebauungsplan durch neue Bebauungspläne ersetzt, verliert der ursprüngliche Bebauungsplan grundsätzlich seine rechtliche Wirkung.

Jedoch wird zum einen nicht der komplette ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 überplant, sondern im Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ und einen Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ am Merklsteig entlang der Schweinnaab in südlicher Richtung ist kein neuer Bebauungsplan vorgesehen und somit würde ohne eine Aufhebung der alte Bebauungsplan noch Anwendung finden. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ ist es, insbesondere auch die o.g. nicht neu überplanten Bereiche vom urspr. Bebauungsplan zu lösen, da der alte Bebauungsplan aufgrund seiner sehr engen starren Baugrenzen nicht mehr zeitgemäß ist und kaum bauliche Entwicklung zulässt. Der vorhandene Bestand in den o.g. Teilbereichen ist dann nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich“ zu beurteilen, d.h. gewisse Änderungen sind möglich, soweit sich diese in die nähere Umgebung einfügen.

Zum anderen gilt der alte Bebauungsplan fort, wenn einer der vier neuen Bebauungspläne wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte. Insofern würde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner 11 Änderungen wieder „aufleben“, da für diese kein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt wurde.

IV. Anwendung des Regelverfahrens

Mit Beschluss Nr. 54 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ einschließlich der Änderungen Ä1 bis Ä11 wurde am 02.08.2021 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Im nächsten Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans „Mooslohe“ durchzuführen.



V. Kosten

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.03.2019 der Beauftragung des Büros TBIMarkert für die Überarbeitung des Bebauungsplans „Mooslohe“ zugestimmt. Aufgrund der Konkretisierung der Auftragslage und die Aufteilung in fünf eigenständige Bauleitplanverfahren wurde gemäß Beschluss Nr. 7 des Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschusses vom 08.02.2022 für die noch ausstehenden Leistungen eine eigenständige Vertragsgrundlage für die vier neuen Bebauungspläne Nr. 61 26 337-340 sowie für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 einschließlich der 11 Änderungen mit dem Planungsbüro TBIMarkert aus Nürnberg abgeschlossen. Entsprechend dem Angebot vom 24.11.2021 bzw. der neu abgeschlossenen Verträge werden für die Überarbeitung des Bebauungsplans „Mooslohe“ Kosten i.H.v. 93.049,17 Euro, brutto fällig, davon fallen für die Aufhebung des urspr. Bebauungsplans Kosten i.H.v. 11.708,36 Euro, brutto an.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personelle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die „Innenentwicklung Mooslohe“ sind auf der Haushaltsstelle 61000.65510 entsprechend für das Haushaltsjahr 2022 veranschlagt. Die Fälligkeit der Höhe im jeweiligen Haushaltsjahr ist abhängig vom Verlauf der Bauleitplanverfahren. Auf der Haushaltsstelle sind aktuell 11.321,54 € durch Aufträge gebunden. Ein Mittelabfluss fand am 11.02.2022 für die 4. Abschlagsrechnung des beauftragten Planungsbüros TBIMarkert i.H.v. 38.808,56 € sowie am 26.04.2022 für die beauftragte historische Erkundung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“ i.H.v. 2.896,34 € in diesem Haushaltsjahr (Stand 20.06.2022) statt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11 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.

Anlagen:

Anlage 01: Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließl. der Änderungen Ä1 - Ä11 i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 02: Vorentwurf der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“, einschließl. der Änderungen Ä1 - Ä11 i.d.F. vom 27.06.2022