



NIEDERSCHRIFT

Sitzung: 1. Sitzung des Stadtrates

Datum: Montag, 10. Februar 2014

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Ort: Sitzungssaal, Rathaus, 2. Stock, Zi.Nr. 201

Anwesenheiten:

Anwesend:

Vorsitzender

Pannermayr, Markus

Mitglieder CSU

Appelt, Brigitta

Beck, Herbert

Behr, Veronika

Christ, Hannelore

Ettengruber, Herbert

Frischhut, Holger

Hennig, Gerhard

Lichtinger, Rudolf

Mittermeier, Peter

Reisinger, Hubert

Rengsberger, Josef

Ries, Peter

Ritt, Hans

Schreyer, Franz

Schultes, Ulrich

Sennebogen, Gabriele

Solleder, Albert Dr. med.

Stelzl, Maria

Wackerbauer, Martin

Mitglieder SPD

Euler, Peter
Geisberger, Friedrich
Gruber, Gertrud
Keller, Friedrich
Lohmeier, Hans
Moser, Ernst
Perlak, Reinhold bis TOP 13
Schäfer, Werner bis TOP 25
Schrock, Christine
Steinkirchner, Erwin
Stranninger, Peter
Vogel, Bernd

Mitglieder FWG

Ebner, Hermann Dr. med.
Gianfrancesco, Michele bis TOP 25
Herpich, Adolf Dr.
Speigl, Elisabeth

Mitglieder ödp/PU

Dengler, Karl
Schnabel, Clemens
Stauber, Maria

Mitglieder Grüne

Grundl, Erhard

Referenten

Lermer, Alois
Strohmeier, Rosa Dr.
Preis, Roman
Bach, Wolfgang

Schriftführer

Bachmeier, Richard

Presse

Straubinger Tagblatt Frau Schneider-Stranninger
Straubinger Wochenblatt Herr Sussbauer
TOP 1 und 2

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder FDP

Floßmann, Bärbel entschuldigt

1. Sitzung des Stadtrates am 10. Februar 2014

1. Der Oberbürgermeister stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.
2. Mit der aufgestellten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Öffentlicher Teil

TOP 1

Freihandelsabkommen "TTIP" zwischen der EU und den USA;
hier: Antrag von Herrn Stadtrat Erhard Grundl vom 30. Dezember 2013 - Anlage

Berichterstatter: Berufsmäßiger Stadtrat Lermer

Sachvortrag:

Derzeit werden auf internationaler Ebene zwei neue weltweite Freihandelsabkommen vorbereitet.

Zum einen verhandelt die EU-Kommission mit den USA über ein internationales Freihandelsabkommen, genannt „TTIP“ (Transatlantic Trade and Investment Partnership), zur Eröffnung der Dienstleistungsmärkte in neuen Bereichen. Zum anderen wird über ein Folgeabkommen zum WTO-Dienstleistungsabkommen GATS („TiSA“ = Trade in Services Agreement), mit dem eine umfassende Liberalisierung internationaler Dienstleistungen erzielt werden soll, gesprochen.

Ziel dieser Abkommen ist es, Handelsbarrieren abzubauen und damit Wachstum zu schaffen. Gerade für Bayern mit seiner engen Bindung zu den USA und seiner starken Exportorientierung wird durch diese Erleichterungen ein Wertschöpfungszuwachs in Höhe von 1,6 Milliarden Euro einhergehend mit rund 20.000 neuen Arbeitsplätzen prognostiziert.

Auf allen staatlichen Ebenen werden die aktuellen Entwicklungen zu diesen weltweiten Handelsabkommen genauestens verfolgt, da die Sorge besteht, dass diese Freihandelsabkommen, die auf eine Liberalisierung öffentlicher Dienstleistungen abzielen, Auswirkungen auf die öffentliche Daseinsvorsorge bewirken könnten. Es wird daher nachdrücklich gefordert, dass die Belange der deutschen kommunalen Selbstverwaltung und insbesondere der kommunalen Daseinsvorsorge durch diese Freihandelsabkommen nicht angetastet werden und gewahrt bleiben müssen.

Die bayerischen kommunalen Spitzenverbände haben den bayerischen Ministerpräsidenten mit Schreiben vom 20.11.2013 auf diese Bedenken aufmerksam gemacht und aufgefordert, sich auf allen Ebenen dafür einzusetzen, dass die Kernbestandteile der kommunalen Daseinsvorsorge von den Verhandlungen zu den beiden Abkommen ausgeklammert werden und dass das vom Grundgesetz und vom Vertrag von Lissabon geschützte kommunale Selbstverwaltungsrecht gewahrt bleibt.

In gleicher Weise haben nahezu alle Fraktionen im Bayerischen Landtag gefordert, dass ein klares Bekenntnis zur kommunalen Verantwortung für Aufgaben der Daseinsvorsorge, insbesondere für den Bereich der Wasserversorgung, abgegeben wird.

Außerdem wird von allen Verantwortungsträgern verlangt, dass diese Freihandelsabkommen nicht dazu führen dürfen, den in Deutschland und in Bayern geltenden Verbraucherschutz einzugrenzen mit der Folge, dass unsere hohen Standards z.B. bei der Lebensmittelsicherheit künftig nicht sichergestellt sind. Richtschnur für künftiges Handeln muss zwingend das hohe Verbraucherschutzniveau in Deutschland bzw. Europa sein und bleiben.

Mit Antrag vom 30. Dezember 2013 hat Herr Stadtrat Erhard Grundl beantragt, der Stadtrat möge beschließen, dass das Freihandelsabkommen „TTIP“ zwischen der EU und den USA in seiner angedachten Form abgelehnt und die Forderung erhoben wird, die Verhandlungen, die derzeit hinter verschlossenen Türen geführt werden, sofort zu stoppen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Resolution zu dem geplanten internationalen Freihandelsabkommen in der Fassung der Anlage. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diese Resolution an die Bundesregierung, die Bayerische Staatsregierung sowie allen örtlichen Abgeordneten und dem Abgeordneten des Europaparlaments zuzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Verteiler:

1(3x), 10

Anlage

1 der Resolution des Stadtrates Straubing

TOP 2

Verkauf des Hochhauses "Pfauenstraße 14";
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.01.2014 - Anlage

Berichterstatter: Berufsmäßiger Stadtrat Lermer

Sachvortrag:

Am 19. November 2012 hat sich der Stadtrat der Stadt Straubing umfassend mit der weiteren Verwendung und Nutzung des Wohnhochhauses „Pfauenstraße 14“ befasst. Folgende Kriterien wurden dabei berücksichtigt:

Bei dem Wohnhaus Pfauenstraße 14 handelt es sich um ein 1965 erbautes Hochhaus mit 14 Etagen und einer Wohnfläche von insgesamt 4.836 m²: Die Wohnbereiche sind auf 149 Apartments aufgeteilt.

Da der Primärenergiebedarf des Objektes ca. 300 % über der EnEV wegen der nahezu ungedämmten Außenhülle und der völlig veralteten Haustechnik mit immensen Wärmeverlusten über den Leitungen liegt und zudem immer wieder größere Leerstände mit erheblichen finanziellen Einbußen zu verzeichnen waren, wurden im Rahmen eines in 2010 durchgeführten Wettbewerbs Lösungen zur Sanierung dieser Immobilie gesucht. Sämtliche Vorschläge gingen von einem Kostenaufwand deutlich jenseits von 6 Mio. Euro und einer Bauzeit von etwa 2 – 3 Jahren aus. Zudem müsste die Anzahl der Wohnungen auf Grund eines nachhaltigen Wohnungsmixes und nicht zuletzt auf Grund des Stellplatznachweises erheblich und zwar auf eine Zahl von ca. 70 Wohnungen reduziert werden.

Die Sanierung des Wohnhauses „Pfauenstraße 14“ würde die personellen und finanziellen Ressourcen der Städtischen Wohnungsbau Gesellschaft über viele Jahre binden. Parallel dazu hat aber die Städtische Wohnungsbau GmbH die Aufgabe übertragen bekommen, die Quartiersentwicklung im Straubinger Süden im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ voran zu treiben und konsequenterweise demnächst mit Modernisierungen der dortigen Wohnungen zu beginnen. Beide Maßnahmen parallel sind nicht durchzuführen.

Der Stadtrat hat sich deshalb in der Sitzung am 19. November 2012 mehrheitlich dafür entschieden, an der Weiterentwicklung des Straubinger Südens festzuhalten und dafür das Hochhaus „Pfauenstraße 14“ zu veräußern, um mit der daraus gewonnenen Liquidität in den Bestand der Wohnungsbaugesellschaft zu investieren.

Auf Basis dieses Sachverhaltes hat der Stadtrat der Stadt Straubing mehrheitlich dem Verkauf des Objektes „Pfauenstraße 14“ durch die Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG) zugestimmt.

Nach Vorbereitung der Ausschreibungsbedingungen hat die Städtische Wohnungsbau GmbH in der Zeit vom April bis Mai 2013 den Verkauf des Wohnhauses in der Pfauenstraße öffentlich bekannt gegeben. Als Abgabetermin für das Kaufangebot war der 31. Mai 2013 gesetzt worden.

Nach Sichtung der Angebote hat die Geschäftsführung unter Einbindung der städtischen Verwaltung die Verkaufsverhandlung mit einem potentiellen Investor, der insgesamt das „interessanteste“ Angebot abgegeben hatte, intensiviert.

Bei Besprechung der Inhalte des abzuschließenden Kaufvertrages war es für den potentiellen Erwerber eine unabdingbare Bedingung, ein langfristiges Rücktrittsrecht eingeräumt zu bekommen für den Fall, dass bestimmte Grundvoraussetzungen für eine Sanierung und wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft später nicht eintreten bzw. nicht erreicht werden könnten.

So wäre eine Übernahme wirtschaftlich nicht möglich, sollte sich bei genauerer Prüfung der Bausubstanz eine Schadstoffbelastung ergeben, die eine Sanierung entweder gar nicht oder nicht wirtschaftlich zumutbar zulässt. Gleiches gilt dann, wenn eine baurechtliche Nutzungsänderung, aus welchen Gründen auch immer, nicht erreicht werden könnte und damit die Umnutzung in privatgenutzte Wohnungen mit entsprechender Wohnungsneugestaltung nicht möglich wäre. Außerdem ist, unabhängig vom Erwerber, noch detailliert zu ermitteln, wie die Stellplatzfrage bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit gelöst werden kann.

Nach Ansicht aller an den Verhandlungsgesprächen Beteiligten war es deshalb sinnvoll, die Gespräche über die Einzelheiten des Kaufvertrages auszusetzen und zuerst diese grundsätzlichen Fragestellungen zu klären.

Folgende Schritte wurden daraufhin von der Geschäftsführung der Städtischen Wohnungsbau GmbH eingeleitet:

1. Änderung des Erbbaurechtsvertrages vom 21.10.1964 wegen Betrieb einer Wohnanlage anstelle eines Altenwohnheimes. Die Absprachen zwischen den Beteiligten sind inzwischen erfolgt.
2. Anpassung des Erbbauzinses aufgrund der vertraglichen Regelungen im Erbbaurechtsvertrag vom 21.10.1964. Die Beschlussfassung im Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsbau GmbH und die Umsetzung sind erledigt.

1. Sitzung des Stadtrates am 10. Februar 2014

3. Feststellung einer möglichen Asbestbelastung der Bausubstanz. Der Prüfbericht liegt inzwischen vor mit dem Ergebnis, dass die Bausubstanz unauffällig ist mit Ausnahme der Fassadenplatten außen und der Abflussrohre. Dieses Ergebnis ist in die Sanierungsplanung mit einzubeziehen.
4. Erarbeitung einer Sanierungsplanung und damit Ermittlung der künftigen Wohnungsanzahl mit Auswirkungen auf die notwendige Stellplatzkapazität. Diese Grundlagenplanungen sollen nunmehr unter Einbindung des potentiellen Erwerbers begonnen und dann umfassend mit dem Bauamt besprochen werden.
5. Ermittlung und Planung der notwendigen Stellplätze.

Die Geschäftsführung der Städtischen Wohnungsbau GmbH sowie die Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Straubing und der potentielle Erwerber gehen davon aus, dass die notwendigen Vorarbeiten im Laufe des Jahres 2014 durchgeführt werden können. Danach könnte der Kaufvertrag ausformuliert und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Verwaltung bittet darum, diese Zeitspanne abzuwarten, um aufgrund der dann vorliegenden Erkenntnisse und Planungen abschließend über die weitere Verwendung des Hochhauses „Pfauenstraße 14“ bzw. dessen Veräußerung zu entscheiden.

Die SPD-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 20.01.2014 beantragt, der Stadtrat solle den Beschluss vom 19. November 2012 zum Verkauf des Hochhauses in der Pfauenstraße zurücknehmen. Der Antrag wurde mit der Einladung zur Stadtratssitzung den Stadträten zugeleitet.

Begründet wird der Antrag im Wesentlichen damit, dass dieser Beschluss nach Meinung der SPD-Fraktion ins Leere läuft. Es sei bisher nicht gelungen, das Objekt zu verkaufen. Deshalb solle der Beschluss zum Verkauf aufgehoben und das Hochhaus durch die Städtische Wohnungsbau GmbH über mehrere Jahre gestreckt „strangweise“ selbst saniert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Klärung der noch offenen Fragen abzuwarten und nach Vorliegen aller Erkenntnisse und Planungen bzw. nach dem Abschluss aller Vorarbeiten die weitere Verwendung des Hochhauses „Pfauenstraße 14“ nach Vorberatung im Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsbau GmbH im Stadtrat zu entscheiden.

Nach eingehender Debatte ergeht folgender **Beschluss**:

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.01.2004, der Stadtrat möge den Beschluss zum Verkauf des Hochhauses „Pfauenstraße 14“ (Stadtratsbeschluss vom 19.11.2012) zurück nehmen, wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:
- Mehrheitsbeschluss-
(28:12 Stimmen)

Verteiler:
1 (2x), 10 (2x), WBG

TOP 3

Gewährung eines weiteren Zuschusses zu den Kosten der Renovierung der Basilika St. Jakob (Bauabschnitt IV, 7. Teilverwendungsnachweis)

Berichterstatter: Berufsmäßiger Stadtrat Lermer

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 22.03.1999 beschlossen, nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt, die Zuschussraten für die Basilika nach Baufortschritt durch Einzelfallentscheidung festzusetzen. Im Hinblick auf die herausragende kunstgeschichtliche Bedeutung der Kirche gewährte die Stadt bisher einen Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten. Der Fördersatz in Höhe von 10 % wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2011 bestätigt.

Insgesamt hat sich die Stadt bereits mit einer Förderung in Höhe von 1.271.400.- Euro an der Sanierung der Basilika beteiligt.

Die Pfarrei St. Jakob hat zu den Kosten des Bauabschnitts IV (Innenrenovierung, geschätzte Gesamtkosten 10 Mio. Euro) zwischenzeitlich den 7. Teilverwendungsnachweis mit förderfähigen Kosten in Höhe von insgesamt 4.162.945.- Euro vorgelegt. Der Verwendungsnachweis wurde bereits vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Straubing geprüft.

Bei einer 10 %-igen Förderung ergibt sich ein Betrag in Höhe von 416.000.- Euro. Nach Anrechnung der bereits geleisteten Zuschüsse in Höhe von 316.400.- Euro verbliebe aktuell ein Auszahlungsbetrag von 99.600.- Euro.

Beschluss:

Mit der Auszahlung des beantragten Zuschusses in Höhe von 99.600.- Euro besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

- Mehrheitsbeschluss -
(1 Gegenstimme)

Verteiler:

1, 1.1, 14, 16 (2x)

TOP 4

Genehmigung der Niederschriften der Sondersitzung des Stadtrates vom 21.11.2013, der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2013, sowie der Stadtratssitzung vom 09.12.2013

Berichterstatter: Berufsmäßiger Stadtrat Lermer

Die Niederschriften über die Sondersitzung des Stadtrates vom 21.11.2013, der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2013, sowie der Stadtratssitzung vom 09.12.2013 wurden zur Einsichtnahme aufgelegt und genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

TOP 5

Mitteilungen

Berichterstatter: Berufsmäßiger Stadtrat Lermer

Mitteilungen kamen nicht zum Vortrag.

TOP 6

Überplanmäßige Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Budget B2063139900, Produkt 31399 - FA

Berichterstatter: Ltd. Rechtsdirektorin Dr. Strohmeier

Erledigt durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.02.2014.

TOP 7

Mitteilungen

Berichterstatter: Ltd. Rechtsdirektorin Dr. Strohmeier

Mitteilungen kamen nicht zum Vortrag.

TOP 8

Mitteilungen

Berichterstatter: Stadtkämmerer Preis

Der Stadtrat wird davon informiert, dass die Regierung von Niederbayern den Haushalt 2014 mittlerweile rechtsaufsichtlich gewürdigt und die Kreditaufnahmen sowie die Verpflichtungsermächtigungen genehmigt hat. Zusammengefasst kommt die Regierung bei ihrer Würdigung zum Ergebnis, dass die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt gerade noch gegeben, die Finanzlage sehr angespannt und die Haushaltswirtschaft geordnet ist.

Das Regierungsschreiben, bei der Stadt eingegangen am 22. Januar 2014, wurde den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses mit der Einladung zu dieser Sitzung zugeleitet.

Abstimmungsergebnis:
- ohne Erinnerung -

Verteiler:
3, 30

TOP 9

Bauleitplanung „Frauenbrünnl“;

hier: Nochmalige Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Frauenbrünnl“ (Nr. 161) und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Deckblatt Nr. 19)

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach
Stadtplaner Vetter-Gindele

Sachvortrag:

Das Verfahren zur Aufstellung eines einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Frauenbrünnl“ (Nr.161) wurde durch den Satzungsbeschluss des Stadtrates am 19.11.2012 abgeschlossen. Dessen Bekanntmachung ist bislang jedoch noch nicht erfolgt, da die Inhalte des Bebauungsplanes in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abweichen und daher diesbezüglich noch ein Änderungsverfahren erforderlich ist.

Wegen der vorgenommenen Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes, die sich durch die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben, muss der Bebauungs- und Grünordnungsplan nochmals ausgelegt werden.

Da der Bebauungsplan noch nicht in Kraft gesetzt wurde, wäre daher eine nochmalige Auslegung mit den geänderten Planinhalten durchzuführen und anschließend ein erneuter Satzungsbeschluss zu fassen.

Da sich die Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickeln, ist außerdem angezeigt, diesen entsprechend zu ändern. Hierbei kann auf das Verfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da die Unterrichtung bzw. Erörterung von Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits erfolgte.

In diesem Zusammenhang wird außerdem vorgeschlagen, das gemäß Vorbescheidsantrag beantragte Vorhaben des Herrn Scharrer (V-2013-24) zur Errichtung von max. 4 Wohngebäuden im Marderweg durch die Ausweisung des Flurstückes Nr. 1433, Gem. Straubing, als Baufläche zu ermöglichen.

Nach Einschätzung der Verwaltung fügt sich dieses Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und durch den bereits allseitig umliegend vorhandenen Baubestand bietet sich der städtebauliche Lückenschluss in diesem Falle auch an; daher ist hierdurch nicht von einer Bezugsfallwirkung auszugehen. Eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung ist dann nicht zu befürchten, wenn der Bebauungsplan entsprechend angepasst wird. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.01.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat mit Mehrheitsbeschluss (6:5 Stimmen) empfohlen, die nochmalige Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Frauenbrünnl“ unter Berücksichtigung der Ausweisung einer Baufläche auf dem Flurstück Nr. 1433 Gemarkung Straubing sowie die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren zu beschließen.

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

In der sich anschließenden ausführlichen Diskussion werden von verschiedenen Seiten erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der Fl.Nr. 1433 als Baufläche geäußert, insbesondere in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit, auf die Grund- und Oberflächenwassersituation in Frauenbrünnl, auf den Charakter des Gebiets und auf die zu befürchtenden Folgen der vorgeschlagenen Planänderung.

Auf konkrete Nachfrage wird bejaht, dass eine beschlussmäßige Trennung der angezeigten nochmaligen Bebauungsplanauslegung mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes von der Entscheidung zur Ausweisung des o.g. Grundstückes als Baufläche möglich ist.

Im Rahmen einer weiteren eingehenden Argumentation beantragt Herr Stadtrat Perlak die Vertagung der Entscheidung zu diesem Tagesordnungspunkt und eine Wiedervorlage nach nochmaliger Beratung durch den Bauausschuss im Rahmen einer Ortseinsichtnahme und unter Beteiligung der betroffenen Nachbarn.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der von Herrn Stadtrat Perlak vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Verteiler:

1, 4, 40 (2x)

(Herr Stadtrat Schnabel hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.)

TOP 10

Bauleitplanung "Stadtfeld südlich der Bahnlinie";

TOP 10.1

Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld südlich der Bahnlinie" Nr. 145/3

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Der seit dem 12.02.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Stadtfeld südlich der Bahnlinie“, zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 12.06.2003, weist im Plangebiet im Wesentlichen ein Gewerbegebiet aus, das aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Wohnbebauung teilweise nutzungsbezogen eingeschränkt ist. Die durch die Wohnbauten geprägten Bereiche sind als Mischgebiete festgesetzt. Für das Grundstück des seit den 60er-Jahren bestehenden Kaufhauses, der heutige real-Markt, ist ein Sondergebiet „SB-Markt“ mit konkreter Sortimentsbestimmung definiert.

Im Zuge der aktuellen Gebietsentwicklung westlich der Bundesstraße 8 (B8) nördlich des Ortsteils Alburg wurden für den Bereich der Kayer Senke statistisch alle 100 Jahre wiederkehrende Niederschlagsereignisse angenommen und deren Auswirkungen berechnet. Erst hierdurch hat sich ergeben, dass derzeit auch eine Betroffenheit des Gewerbegebietes „Stadtfeld südlich der Bahnlinie“ besteht.

Über den für die Niederschlagswasserableitung bestehenden Durchlass an der B8 fließt im Berechnungsfall eine solche Menge an Oberflächenwasser aus der Kayer Senke in das „Stadtfeld“ ein, dass hier Flächen überflutet werden, die momentan als Gewerbegebiet festgesetzt, bislang jedoch noch unbebaut sind.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18.11.2013 (Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Alburg/ WA Am Kronsteig“), der die Stellungnahme der Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.11.2013 zum Bestandteil hat, wird die Verwaltung beauftragt, hier die bei Starkregenereignissen betroffenen Gebiete festzustellen und zeitnah Planungen einzuleiten, die geeignet sind, erforderliche Maßnahmen vorzubereiten und umzusetzen.

Weitere Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes sind:

Verkehrliche Aspekte

Der inzwischen beschlossene Verkehrsentwicklungsplan empfiehlt, die bislang geplante Straßenverbindung zwischen Geiselhöringer Straße und Regensburger Straße aufzugeben, da damit ein in beide Richtungen entstehender Verkehrsfluss zwischen der Regensburger Straße über die Frauenbrünnlstraße zum Kinseherberg/ Westtangente zu befürchten sein wird. Die Frauenbrünnlstraße ist hierfür weder ausgelegt noch geeignet.

Stattdessen wird empfohlen, diese Unterführung nur für den Fußgänger und Radverkehr zur Anbindung der nördlichen Stadtgebiete an den zentralen Versorgungsbereich im Stadtfeld sowie die südlichen Stadtgebiete mit den Freizeit- und Erholungsangeboten im Bereich Regensburger Straße/ Frauenbrünnl zu ermöglichen.

In diesem Kontext kann das festgesetzte Verbot von Grundstückszufahrten über die Planstraße F (Ludwig-Scherl-Ring) aufgegeben werden.

Im Zuge der Planungen soll außerdem geprüft werden, ob sich eine langfristig umsetzbare, bessere Anbindung des Stadtfeldes an die Geiselhöringer Straße anbieten würde.

Zentraler Versorgungsbereich/ Sondergebietsnutzungen

Gemäß der Beschlüsse des Bauausschusses vom 15.03. und 26.07.2006, der die Genehmigung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters im Mischgebiet ermöglichte, obwohl wegen des großflächigen Einzelhandels hier die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt angezeigt gewesen wäre, soll der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Straubing (Stand Febr. 2009) sollen die zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebietsflächen konkreter definiert werden. Über die heute bestehenden Verkaufsflächen hinaus sollen z.B. keine zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten auch unterhalb der Sondergebietsgrenze zulässig sein.

Da der heutige real-Markt nur noch bis 31.12.2014 betrieben werden soll, das Stadtfeld jedoch gerade durch das in diesem Einkaufszentrum vorhandene Angebot insbesondere für Waren des täglichen Bedarfs als zentraler Versorgungsbereich eine hohe Bedeutung einnimmt, wird eine Anpassung an die zu erwartende Neuausrichtung erforderlich sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Sonstige Anpassungen

Die im Zuge der Planaufstellung zunächst gemeinsame Bauleitplanung für das mit dem Satzungsbeschluss in zwei Einzel-Bebauungspläne aufgeteilte Gebiet des „Stadtfeldes nördlich und südlich der Bahnlinie“, hat ergeben, dass noch eine Teilfläche der Bahn überplant ist. Hier soll im Zuge der Planänderung eine korrigierende Zurücknahme des Geltungsbereiches erfolgen.

Die Aufnahme von Vorgaben für Werbeanlagen ist entsprechend der Verfahrensweise in anderen Gewerbegebieten vorgesehen.

Sonstige angezeigte Anpassungen der Planinhalte sind möglich.

Da durch die o.g. Ziele und Zwecke die Grundzüge der Planung berührt werden, sind ein umfangreiches Verfahren sowie die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, die Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld südlich der Bahnlinie“ zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld südlich der Bahnlinie“ entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 05.02.2014.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

TOP 10.2

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Der seit dem 12.02.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Stadtfeld südlich der Bahnlinie“, zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 12.06.2003, weist im Plangebiet im Wesentlichen ein Gewerbegebiet aus, das aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Wohnbebauung teilweise nutzungsbezogen eingeschränkt ist. Die durch die Wohnbauten geprägten Bereiche sind als Mischgebiete festgesetzt. Für das Grundstück des seit den 60er-Jahren bestehenden Kaufhauses, der heutige real-Markt, ist ein Sondergebiet „SB-Markt“ mit konkreter Sortimentsbestimmung definiert.

Im Zuge der aktuellen Gebietsentwicklung westlich der Bundesstraße 8 (B8) nördlich des Ortsteils Alburg wurden für den Bereich der Kayer Senke statistisch alle 100 Jahre wiederkehrende Niederschlagsereignisse angenommen und deren Auswirkungen berechnet. Erst hierdurch hat sich ergeben, dass derzeit auch eine Betroffenheit des Gewerbegebietes „Stadtfeld südlich der Bahnlinie“ besteht. Über den für die Niederschlagswasserableitung bestehenden Durchlass an der B8 fließt im Berechnungsfall eine solche Menge an Oberflächenwasser aus der Kayer Senke in das „Stadtfeld“ ein, dass hier Flächen überflutet werden, die momentan als Gewerbegebiet festgesetzt, bislang jedoch noch unbebaut sind.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18.11.2013 (Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Alburg/ WA Am Kronsteig“), der die Stellungnahme der Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.11.2013 zum Bestandteil hat, wird die Verwaltung beauftragt, hier die bei Starkregenereignissen betroffenen Gebiete festzustellen und zeitnah Planungen einzuleiten, die geeignet sind, erforderliche Maßnahmen vorzubereiten und umzusetzen.

Weitere Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes sind:

Verkehrliche Aspekte

Der inzwischen beschlossene Verkehrsentwicklungsplan empfiehlt, die bislang geplante Straßenverbindung zwischen Geiselhöringer Straße und Regensburger Straße aufzugeben, da damit ein in beide Richtungen entstehender Verkehrsfluss zwischen der Regensburger Straße über die Frauenbrünnlstraße zum Kinseherberg/ Westtangente zu befürchten sein wird. Die Frauenbrünnlstraße ist hierfür weder ausgelegt noch geeignet.

Stattdessen wird empfohlen, diese Unterführung nur für den Fußgänger und Radverkehr zur Anbindung der nördlichen Stadtgebiete an den zentralen Versorgungsbereich im Stadtfeld sowie die südlichen Stadtgebiete mit den Freizeit- und Erholungsangeboten im Bereich Regensburger Straße/ Frauenbrünnl zu ermöglichen.

In diesem Kontext kann das festgesetzte Verbot von Grundstückszufahrten über die Planstraße F (Ludwig-Scherl-Ring) aufgegeben werden.

Im Zuge der Planungen soll außerdem geprüft werden, ob sich eine langfristig umsetzbare, bessere Anbindung des Stadtfeldes an die Geiselhöringer Straße anbieten würde.

Zentraler Versorgungsbereich/ Sondergebietsnutzungen

Gemäß der Beschlüsse des Bauausschusses vom 15.03. und 26.07.2006, der die Genehmigung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters im Mischgebiet ermöglichte, obwohl wegen des großflächigen Einzelhandels hier die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt angezeigt gewesen wäre, soll der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Straubing (Stand Febr. 2009) sollen die zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebietsflächen konkreter definiert werden. Über die heute bestehenden Verkaufsflächen hinaus sollen z.B. keine zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten auch unterhalb der Sondergebietsgrenze zulässig sein.

Da der heutige real-Markt nur noch bis 31.12.2014 betrieben werden soll, das Stadtfeld jedoch gerade durch das in diesem Einkaufszentrum vorhandene Angebot insbesondere für Waren des täglichen Bedarfs als zentraler Versorgungsbereich eine hohe Bedeutung einnimmt, wird eine Anpassung an die zu erwartende Neuausrichtung erforderlich sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Sonstige Anpassungen

Die im Zuge der Planaufstellung zunächst gemeinsame Bauleitplanung für das mit dem Satzungsbeschluss in zwei Einzel-Bebauungspläne aufgeteilte Gebiet des „Stadtfeldes nördlich und südlich der Bahnlinie“, hat ergeben, dass noch eine Teilfläche der Bahn überplant ist. Hier soll im Zuge der Planänderung eine korrigierende Zurücknahme des Geltungsbereiches erfolgen.

Die Aufnahme von Vorgaben für Werbeanlagen ist entsprechend der Verfahrensweise in anderen Gewerbegebieten vorgesehen.

Sonstige angezeigte Anpassungen der Planinhalte sind möglich.

Da durch die o.g. Ziele und Zwecke die Grundzüge der Planung berührt werden, sind ein umfängliches Verfahren sowie die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 befasst und dem Stadtrat empfohlen, die entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren, wie vorgetragen, zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren wie vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

TOP 10.3

Erlass einer Veränderungssperrensatzung

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Auf den Sachvortrag zu TOP 10.1 und TOP 10.2 dieser Sitzung wird Bezug genommen.

Da im Rahmen der Planänderung bis zu deren Bekanntmachung der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan die gewerbliche Nutzung als zulässig erklärt und damit Baurecht definiert, ist der Erlass einer Veränderungssperre unabdingbar. Ansonsten könnten auf Flächen, die künftig der Niederschlagswasserretention zur Verfügung gestellt werden müssen, bauliche Anlagen errichtet werden. Die Abgrenzung der Veränderungssperrensatzung bezieht sich lediglich auf den Planbereich, der nach den vorliegenden Informationen von einer Niederschlagswasserretention betroffen sein könnte.

Der Inhalt der Veränderungssperrensatzung wird erläutert. Der Text ist Anlage zum Protokoll.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, den Erlass einer Veränderungssperrensatzung zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt den Erlass der Veränderungssperrensatzung in der Fassung der Anlage.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Anlage

Entwurf Veränderungssperrensatzung

TOP 10.4

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Auf den Sachvortrag zu TOP 10.1, TOP 10.2 und TOP 10.3 dieser Sitzung wird Bezug genommen.

Um während der Planaufstellung die Möglichkeit zu haben, die für die Regenwasserretention vorzusehenden Flächen zu erwerben, bevor diese an Dritte veräußert werden, wird für den Geltungsbereich der Veränderungssperre zudem der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für erforderlich erachtet. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB steht diesem Sicherungsbedürfnis nicht entgegen. Denn dieser räumt der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Dieses speziellere Vorkaufsrecht greift erst mit Rechtsverbindlichkeit der Änderungsplanung; die Vorkaufsrechtssatzung verliert zu diesem Zeitpunkt ihre Funktion und tritt außer Kraft.

Der Inhalt der Vorkaufsrechtssatzung wird erläutert. Der Niederschrift zur Hauptausschusssitzung wurde versehentlich ein Plan beigefügt, der eine Falschbezeichnung („Geltungsbereich der Veränderungssperre“ statt Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung“) enthielt. Der Text mit korrigiertem Plan ist Anlage zum Protokoll.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in der Fassung der Anlage.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Verteiler:

1, 15, 4, 40 (2x)

Anlage

Entwurf Vorkaufsrechtssatzung

TOP 11

Bauleitplanung "Innere Passauer Straße - Mühlsteingasse"

TOP 11.1

Einstellung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Innere-Passauer-Straße - Nord" (Nr. 173)

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach
Stadtplaner Vetter-Gindele

Sachvortrag:

Mit Beschluss vom 22.05.2006 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Innere Passauer Straße - Nord“ beschlossen. Ziel der Planung war es zum einen die geplanten Maßnahmen an der Jakob-Sandtner-Realschule (Errichtung einer Doppelturnhalle und von Freisportflächen) bauleitplanerisch vorzubereiten und andererseits die städtebaulichen Missstände im Umgriff durch einen gesamtplanerischen Ansatz zu beseitigen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Bauleitplanung der Erlass einer Veränderungssperrensatzung deren Gültigkeit zwischenzeitlich abgelaufen ist, sowie eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, die nach Einstellung des Bauleitplanverfahrens aufzuheben ist.

In seiner Sitzung am 23.04.2007 hat der Stadtrat beschlossen, dass eine Dreifachturnhalle mit den dazugehörigen Schulfreisportflächen geplant werden soll. Gleichzeitig sollte eine repräsentierbare Fläche von ca. 2000 m² an der Inneren Passauer Straße im Wesentlichen für Wohnen, Dienstleistungen und Läden vorgesehen werden. Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, einen Architekten-Wettbewerb mit Realisierungsteil (Sportanlagen) und Ideenteil (städtebaulicher Umgriff) vorzubereiten.

Die Ergebnisse des Architekten-Wettbewerbes waren Basis für die Auftragsvergabe der Dreifachturnhalle an den 1. Preisträger des Realisierungsteils. Aus dem städtebaulichen Ideenteil wurden ebenfalls Anregungen für künftige Entwicklungsmöglichkeiten des städtebaulichen Umgriffs – insbesondere der Bebauung der Baulücke an der Inneren Passauer Straße und des Visàvis' an der Persiluhr gewonnen.

Da somit die städtebaulich geordnete Entwicklung in einem Großteil des Planareals abgeschlossen ist und unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Östliche Innenstadt“ durch den Stadtrat am 09.12.2013 inzwischen auch für diesen Bereich Sanierungsziele und –maßnahmen beschlossen wurden, wird aus Sicht der Verwaltung das Weiterbetreiben einer Bebauungsplanaufstellung mit der ursprünglich formulierten Zielstellung für nicht mehr erforderlich erachtet.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Innere Passauer Straße – Nord“ einzustellen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses das Aufstellungsverfahren für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Innere-Passauer-Straße – Nord“ einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

- Mehrheitsbeschluss -
(1 Gegenstimme)

Verteiler:

1, 15, 4, 40 (2x)

Anlage

1 Lageplan mit Gebäudedarstellungen

TOP 11.2

Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes "Mühlsteingasse" (Nr. 194) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach
Stadtplaner Vetter-Gindele

Sachvortrag:

Die Verwaltung schlägt vor, für das Gebiet an der Mühlsteingasse unter Einbezug eines Teils der Inneren Passauer Straße um die Persil-Uhr einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln.

Dieses Vorgehen entspricht den Sanierungszielen für den Bereich „Östliche Innenstadt“ (Maßnahme Nr. 1.1.6) und wird im Wesentlichen bedingt durch folgende drei in nächster Zeit bevorstehende Projekte:

1. Das an der Inneren Passauer Straße gelegene städtische Grundstück auf dem ehemaligen Danner-Areal an der Jakob-Sandtner-Realschule soll nun veräußert werden. Der Liegenschaftsausschuss hat einem Verkauf zugestimmt. Bestandteil des Beschlusses vom 05.12.2013 war die enge Abstimmung des hier geplanten Bauvorhabens mit dem Baureferat. Der Erwerber hat bereits ein Architekturbüro mit der Planung beauftragt. Vorgesehen ist ein Gebäude das Laden-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen enthält.

An das Verkaufsgrundstück angrenzend zum Schulgebäude hin liegt ein Privatgrundstück, das derzeit als Parkplatz genutzt wird, aber mittelfristig auch einer Bebauung zugeführt werden soll.

2. Bereits in seiner Sitzung am 14.07.2008 beschäftigte sich der Bauausschuss mit der Neuordnung des Areals des sog. Redlbacher-Kellers und -Biergartens in der Mühlsteingasse. Dem Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines fünf-geschossigen Gebäudekomplexes mit erdgeschossigem Lebensmittelmarkt und einem Angebot für betreutes Wohnen in den Obergeschossen wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Ausbildung des Terrassengeschosses wurde hierbei mit der Vorgabe zugestimmt, dass bei der Bauantragsstellung das Einverständnis der betroffenen Nachbarn beigebracht wird. Die ausgesprochene Genehmigung wurde verlängert und besitzt nach wie vor Gültigkeit.

In Anlehnung an die damalige Planung wird derzeit ein Bauantrag vorbereitet. Hierzu wurde vom Bauherrn inzwischen eine Anfrage eingereicht, die die Errichtung von 44 Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, 2 ambulant betreute Wohngemeinschaften sowie gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht.

Der Inhalt der Umweltausschussbehandlung in Zusammenhang mit dem genehmigten Vorbescheidsantrag zum Bauvorhaben auf dem Redlbacher-Areal wird zur Kenntnis gegeben.

3. Das Areal westlich der „Persil-Uhr“ wurde von einer Investorengesellschaft erworben und soll mittelfristig ebenfalls einer Neubebauung zugeführt werden. Dieser Bereich wurde im Ideenteil des Architektenwettbewerbs in die Gesamtüberlegungen mit einbezogen.

Die Investoren sind gerade dabei, das Objekt zu entmieten, erste grobe Planungsansätze sollen in Bälde vorgelegt werden.

Diese drei Planvorhaben besitzen für sich betrachtet, erst recht aber in der Zusammenschau eine hohe Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, das Funktions- und Siedlungsgefüge sowie die stadträumlichen Qualitäten für dieses Stadtquartier.

Der Bebauungsplan soll insbesondere die Bauweise, Baulinien und das Maß der baulichen Nutzung definieren, um eine nachhaltige und städtebaulich dem teils denkmalgeprägten Umfeld gerecht werden zu können. In der Mühlsteingasse bestehen darüber hinaus weitere Grundstücke, die ggf. in Zukunft durch Neuordnungs- und Baumaßnahmen durch entsprechende Regelungen profitieren können.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche übersteigt nicht 20.000 m² und durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, so dass hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, den einfachen Bebauungsplan „Mühlsteingasse“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Dem Bauausschuss wurde in dieser Sitzung auch der Inhalt der Umweltausschussbehandlung im Zusammenhang mit dem genehmigten Vorbescheidsantrag zum Bauvorhaben auf dem Redlbacher-Areal zur Kenntnis gegeben.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, den einfachen Bebauungsplan „Mühlsteingasse“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Sofern angezeigt, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2. BauGB anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

- Mehrheitsbeschluss -
(1 Gegenstimme)

Verteiler:

1 ,15, 4, 40 (2x)

Anlage

1 Lageplan mit Gebäudedarstellungen

TOP 12

Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA - An der Gottfried-Keller-Straße" - südlicher Teil - (Nr. 158);

hier: Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB, Anpassung des Geltungsbereichs

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Der Käufer des ehemaligen Instituts für Hörgeschädigte will die Liegenschaften einer neuen Nutzung zuführen. Dies erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA – An der Gottfried-Keller-Straße“ (Nr. 158) wurde durch den Stadtrat bereits am 26.01.2004 gefasst. Gleichzeitig wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste die Flurstücke mit den Nummern 1930, 1930/ 10, 1932, 1922, 1919 und Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 1915 sowie 1917 (jeweils Gemarkung Straubing) und bemaß ca. 6,1 ha. Ziel der Planung war auf der bislang als Gemeinbedarfsfläche für das Institut für Hörgeschädigte und auf Flächen für die Landwirtschaft ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Auf den Grundstücken sollte eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau entstehen können. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 15.03.2004 bis 16.04.2004 durchgeführt. Eine Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 24.05.2004 im Stadtrat, gleichzeitig wurde für beide Bauleitplanverfahren das Auslegungsverfahren beschlossen.

Das Verfahren wurde zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht mehr fortgeführt.

Mit dem 13.07.2006 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Straubing rechtswirksam. Hierin wurde das o.g. Planareal gemäß der städtebaulichen Zielformulierung als WA dargestellt.

Am 25.09.2006 wurde durch den Stadtrat die Durchführung des Auslegungsverfahrens für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Gottfried-Keller Straße“ – nördlicher Bereich (Nr. 169) mit einem nun verkleinerten Geltungsbereich, nämlich den Flurnummern 1930, 1932 und 1930/ 10 (jeweils Gemarkung Straubing), beschlossen. Dieser „Teilbebauungsplan“ wurde durch Bekanntmachung am 06.05.2010 rechtskräftig.

Nun also soll auch der südliche Teil überplant werden, da die Nutzungsvorstellungen des Eigentümers und Investors hinlänglich genau bestimmbar sind, aber bauleitplanerisch geregelt werden müssen. Es besteht ein Planerfordernis.

Die Ziele und Zwecke sowie die Inhalte der Planung wurden im Sachvortrag erläutert.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche übersteigt nicht 20.000 m² und durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, so dass hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan kann im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2. BauGB angepasst werden.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, dass der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA – An der Gottfried-Keller-Straße“ – südlicher Bereich (Nr. 158) unter Berücksichtigung des bereits rechtskräftig überplanten Bereichs - also ohne die Fl.Nrn. 1930, 1930/ 10 und 1932 – festgesetzt wird.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA – An der Gottfried-Keller-Straße“ – südlicher Bereich – (Nr. 158) entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses nach den genannten Maßgaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Verteiler:

1, 15, 4, 40 (2x)

TOP 13

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Goldfeld II" (Nr. 100/1);

hier: Ergebnis der Auslegung mit Fachstellenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat am 29.07.2013 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Goldfeld II“ (Nr. 100) zu ändern und die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der seit 06.06.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Goldfeld II“ (Nr. 100) soll im derzeit noch unbebauten Bereich zwischen der Lehmbabbaukante zur Lilienthalstraße hin (westliche Grenze) bis zum Steinweg (östliche Grenze) und zwischen der heutigen Ortsrandbebauung (Justus-von-Liebig-Straße, Albert-Einstein-Ring, Emil-von-Behring-Straße) und dem Lärmschutzwall entlang des Alfred-Dick-Ringes (südliche Grenze) an die aktuellen Zielstellungen städtebaulicher Gebietsentwicklungen angepasst werden.

Zuletzt wurde der Bebauungsplan „Goldfeld II“ (Nr. 100) im vereinfachten Verfahren am südwestlichen Ende des Steinweges geändert. In diesem Zusammenhang wurde die geplante Neuausrichtung der Gebietsentwicklung erläutert und darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Bauleitplanung zu gegebener Zeit in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgen könne. Inzwischen sind die Gespräche mit den Eigentümern soweit fortgeschritten, dass die Erschließung des Wohngebietes in verschiedenen Bauabschnitten unter Berücksichtigung der Vereinbarungen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages erfolgen kann.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 4,4 ha.

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Der Tatbestand des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ebenso erfüllt (Änderungsbereich – Grundfläche ist weniger als 20.000 m²).

Dies bedeutet, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt wird und somit eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich ist. Nachdem durch die Planänderung Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen (Stellungnahme des Naturschutzes), ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und zwar in Teilflächen von Grünflächen entlang des Lärmschutzwalles am Alfred-Dick-Ring in ein „WA“ gemäß § 4 BauNVO (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird daher nicht beeinträchtigt.

Das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Fachstellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtentwicklung und Stadtplanung durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Straubing, Ausgabe Nr. 42 vom 10.10.2013. Die Auslegung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde in der Zeit vom 21.10.2013 bis einschließlich 21.11.2013 durchgeführt. Mit Schreiben der Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 14.10.2013 wurden die zu beteiligenden Fachstellen, Verbände und Privatpersonen von der Planungsabsicht informiert. Außerdem erging am 07.10.2013 (weitergegeben am 14.10.2013) eine Pressemitteilung an verschiedene Medien.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von Fachstellen und Verbänden Stellungnahmen vorgebracht. Über die geäußerten Anregungen erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Bebauungsplanauslegung können berücksichtigt bzw. ausgeräumt werden. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander sach- und fachgerecht abgewogen. Grundlage hierfür sind die Empfehlungen des Vorlageberichts der Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.01.2014, der den Bauausschussmitgliedern ausgehändigt und in der Sitzung erläutert wurde.

Die durch diese Abwägung angezeigten Korrekturen der Planung und der Planbegründung sind mit den maßgeblichen Fachstellen und Grundstückseigentümern abgestimmt. Eine nochmalige Planauslegung ist daher nicht angezeigt.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2014 mit der Angelegenheit befasst und dem Stadtrat empfohlen, die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Goldfeld II“ (Nr. 100/1) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Goldfeld II“ (Nr. 100) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Vorlagebericht der Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.01.2014 wird vollinhaltlich zur Kenntnis genommen und ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Abstimmungsergebnis:

- Mehrheitsbeschluss -
(3 Gegenstimmen)

Verteiler:

1, 15, 4, 40 (2x)

TOP 14

Neubau einer Dreifachturnhalle an der Jakob-Sandtner-Realschule - Vergabe der Schreinerarbeiten (Wand- und Deckenverkleidungen);
hier: Bekanntgabe einer Eilentscheidung

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Für die Ausführung der Wand – und Deckenverkleidungsarbeiten beim Neubau der Dreifachturnhalle an der Jakob- Sandtner- Realschule wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Die Submission fand am 18.12.2013 statt. Nach Prüfung und Wertung der Angebote wurde der Auftrag auf das wirtschaftlichste Angebot an die Firma Top Sport GmbH aus Rietberg per Eilentscheid am 16.01.2014 durch Herrn Oberbürgermeister vergeben. Aufgrund des Ablaufs der Zuschlagsfrist war die vorherige Vergabe notwendig. Mit einer geprüften Auftragssumme von 456.723,07 € liegt das Angebot unterhalb der Kostenberechnungssumme.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

- ohne Erinnerung -

Verteiler:

4, 42

TOP 15

Kreisverkehr Hornstorf;
hier: Vergabe der Straßenbauarbeiten

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Für die o. g. Maßnahme wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Es haben sich zehn Firmen beteiligt.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Streicher aus Deggendorf eingereicht. Die Zusammenstellung der Angebote wird vorgelegt.

Beschluss:

Entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 05.02.2014 erteilt der Stadtrat den Auftrag an die wenigstnehmende Firma Streicher, Deggendorf, zu deren wirtschaftlich günstigster Angebotssumme von 407.547,30 Euro.

Abstimmungsergebnis:

- Mehrheitsbeschluss -
(3 Gegenstimmen)

Verteiler:

4, 43 (2x)

TOP 16

Kreisverkehr Alburg-Nord;
hier: Vergabe der Straßenbauarbeiten

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Sachvortrag:

Für die o. g. Maßnahme wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Es haben sich zehn Firmen beteiligt.

Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma Ohneis aus Straubing eingereicht. Die Zusammenstellung der Angebote wird vorgelegt.

Beschluss:

Entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 05.02.2014 erteilt der Stadtrat den Auftrag an die Firma Ohneis, Straubing, zu deren wirtschaftlich günstigster Angebotssumme von 409.863,50 Euro.

Abstimmungsergebnis:
- Mehrheitsbeschluss -
(3 Gegenstimmen)

Verteiler:
4, 43 (2x)

TOP 17

Überplanmäßige Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes - FA

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Erledigt durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.02.2014.

TOP 18

Mitteilungen

Berichterstatter: Ltd. Baudirektor Bach

Mitteilungen kamen nicht zum Vortrag.