



Stadt Weiden in der Oberpfalz

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 61 26 336

„Zwischen Auen- **und Schabnerstraße**“

VORENTWURF

Fassung: 08.04.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Planungsrechtliche Grundlagen	5
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftsplanerische Situation	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen.....	7
3.5	Artenschutz	9
3.6	Denkmalschutz.....	10
3.7	Verkehr und Erschließung.....	10
3.8	Ver- und Entsorgung	10
3.9	Soziale Infrastruktur	11
3.10	Vorbelastungen	11
4	Ziele des Bebauungsplanes	11
4.1	Städtebau	11
4.2	Grünordnung.....	12
5	Planungskonzept.....	12
5.1	Städtebauliches Konzept.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen	17
5.5	Parkgaragen, Tiefgaragen, Stellplätze und Ein- und Ausfahrtsbereiche	18
5.6	Verkehrsflächen	18
5.7	Geh-, Leitungs- und Fahrrechtsflächen.....	18
5.8	Abstandsflächen	18
5.9	Dachgestaltung, Dachaufbauten	19
5.10	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	19
5.11	Grünordnungskonzept.....	19

5.12	Artenschutz	24
5.13	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	25
5.14	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
5.15	Verkehrskonzept	25
5.16	Schallschutzkonzept	27
6	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Städtebau	27
6.2	Verkehr und Erschließung	27
6.3	Grünordnung und Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB	27
6.4	Flächenbilanz	29
6.5	Folgekosten	29
6.6	Änderungen während des Planverfahrens	29

1 Anlass der Planung

Das ehemalige Bürgerbräu-Gelände an der Bahnhofstraße zwischen Auen- und Schabnerstraße wurde von der HL Immobilien Projekt 2 GmbH & Co. KG mit Sitz in Weiden i.d.OPf. erworben und soll nun einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die der innenstadtnahen Lage mit 5 Gehminuten zum Weidener Hauptbahnhof und 15 Gehminuten zur Innenstadt gerecht wird.

Im Bereich an der Bahnhofstraße ist die Entstehung eines gemischten Stadtquartiers mit einem Ärztehaus und Wohnnutzung geplant.

Zudem verfolgt das bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH) im Rahmen der sogenannten Heimatstrategie das Ziel, durch Behördenverlagerungen die Infrastruktur des ländlichen Raumes zu stärken. Im Zuge der Behördenverlagerungen Bayern 2030, 2. Stufe, soll in der Stadt Weiden i.d.OPf. eine neue Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LFF) mit rund 300 Beschäftigten entstehen.

Der dafür benötigte Neubau eines Verwaltungsgebäudes soll im Bereich Hochstraße und Auenstraße realisiert werden. Die Auswahl für den Standort wurde durch Unterzeichnung des Mietvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Immobilien Freistaat Bayern getroffen.

Im Süden des Planungsgebiets zwischen Auenstraße und Fabrikstraße sollen zentrale Einrichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen für die neue Verwaltungsnutzung entstehen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Areals soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ erfolgen. Den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.12.2023 gefasst.

2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Zuge eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Maßgeblich ist hier lediglich die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese Grundfläche wird durch die geplante Neubebauung deutlich unterschritten, da die Fläche des gesamten Planungsgebiets lediglich rd. 14.260 qm beträgt.

Das vorliegende Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt an der Bahnhofstraße ca. 200 m südlich des Weidener Bahnhofs und ca. 600 m südlich des Josef-Witt-Platzes, wo die Fußgängerzone beginnt und in die Altstadt führt. Es hat eine Größe von ca. 14.258 qm und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 947 T, 946, 946/2, 945/4, 945/5, 944/8, 944/9 und 944. Zur städtebaulich sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplans werden auch Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 6106 T und 944/6 T (Abbiegungsbereiche der Hochstraße und Fabrikstraße) in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Grundstücke mit der Fl.Nr. 946 und 947, sowie 945/4 und 945/5 befinden sich im Eigentum der Fa. HL Immobilien Projekt 2 GmbH & Co. KG.

Fa. HL Immobilien Projekt 2 GmbH befindet sich zudem bereits in Kaufverhandlungen bezüglich der Grundstücke Fl.Nr. 944, 944/8 und 944/9.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 946/2 und 6106 befinden sich im Eigentum der Stadt Weiden. Das Grundstück mit der Flurnummer 944/6 befindet sich im Eigentum der Fa. Bauscher. Eine mögliche Veräußerung an die Stadt ist derzeit in Klärung.

3.2 Planungsrechtliche Grundlagen

3.2.1 Landes-/Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord, Stand 01.06.2024, liegt die Stadt Weiden i.d.Opf. im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und übernimmt als Oberzentrum zentralörtliche Funktion. Räume mit Verdichtungsansätzen sind laut Regionalplanung als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu stärken. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, übernehmen Oberzentren zudem bestimmte zentralörtliche Funktionen, wie z.B. die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Hierzu zählen beispielsweise auch besondere Einrichtungen der Verwaltung mit Einfluss auf Landesebene. Die Ansiedlung des Landesamtes für Finanzen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Zudem entspricht die Schaffung von städtebaulich integrierten und gut angebotenen Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten sowohl den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) als auch den Zielen des LEPs, wie z.B. einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 ist der überwiegende Teil des Planungsgebiets als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Urbanes Gebiet fest. Dieses ist seinem Charakter nach den Gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO zugeordnet und widerspricht damit nicht der Darstellung des FNP.

Der südliche Teil des Gebiets mit den Flurstücken 944, 944/8 und 944/9 sowie Teilen der Flurstücke 945/4 und 945/5 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Zuge der Ausweisung eines Urbanen Gebiets ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Hierbei wird auf die derzeitige Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans verwiesen, in welcher eine Rücknahme der gewerblichen Bauflächen im Bereich

der Fa. Bauscher bereits vorgesehen ist. Der Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung wurde am 04.02.2016 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden gefasst. Mit der Gesamtfortschreibung soll die gesamtstädtische Strategie für die städtebauliche Entwicklung Weidens auf die aktuellen Herausforderungen angepasst werden.

3.2.3 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige für das Planungsgebiet relevante Pläne liegen nicht vor.

3.2.4 Geltende Bebauungspläne

Teile des Planungsgebiets (Fl.Nr. 946, 946/2, 945/4, 945/5, 944/6 T und 6106 T vollständig; Fl.Nr. 947 und 944 teilweise) liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 117 der Stadt Weiden i.d.Opf. aus dem Jahr 1964. Dort wird für die Grundstücke Fl.Nr. 946, 945/4, 945/5 entlang der Auenstraße sowie für die Grundstücke Fl.Nr. 947 und 944 entlang der Hochstraße eine vom Straßenraum zurücktretende Bebauungsgrenze zugunsten von Vorgärten festgesetzt. Ehemals festgesetzte Gebäudefluchtlinien entlang der Auenstraße und der Hochstraße werden aufgehoben. Bestehende Gebäudefluchtlinien entlang der Schabnerstraße, Bahnhofstraße und Fabrikstraße bleiben unverändert.

3.2.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Die planungsrechtliche Situation beurteilt sich im Planungsgebiet für die Fl.Nr. 946 und 947 derzeit als Außenbereich im Innenbereich gem. §35 Abs. 2 BauGB. Für das restliche Planungsgebiet gilt § 34 BauGB. Das Planungsgebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 117. In diesem Bereich erfolgt eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans.

3.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen

- Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und die Genehmigungspflicht in besonders schutzwürdigen Gebieten – Werbeanlagensatzung
- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der Stadt Weiden i.d.OPf. – Stellplatzsatzung
- Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) der Stadt Weiden i. d. OPf.

3.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgüter oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftsplanerische Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im großräumigen Kontext zwischen der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Bahnstrecke und der Auenlandschaft der ebenfalls in Nord-Süd Richtung verlaufenden Waldnaab. Nordöstlich liegt ca. 15 Gehminuten entfernt die zentrale Altstadt von Weiden. Die Umgebung zeigt vor allem in östlicher Richtung eine gute Durchgrünung, was durch die Nähe zum Stadtmühlbach und zur Waldnaab gekennzeichnet ist.

Kleinräumig betrachtet befindet sich das Planungsgebiet zu einem großen Teil im Inneren eines bebauten Quartiersblocks und grenzt nur teilweise an öffentliche und private Straßen an.

Bei der benachbarten Wohnbebauung handelt es sich v.a. um Mehrfamilienhäuser mit Garten bzw. Hinterhof.

Entlang der Schabnerstraße im Norden bildet die bestehende Bebauung bis auf eine Baulücke eine weitgehend geschlossene Kante.

Der Straßenraum der Auenstraße ist nicht gefasst und weist im Norden, angrenzend an das Planungsgebiet, drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Hochparterre und ausgebautem Satteldach auf. Im Süden gibt es keine raumbildende Kante, da sich hier Vorgärten bzw. Kleingärten und Garagenzufahrten zur Straße hin orientieren.

Der nördliche Straßenraum der Fabrikstraße weist wiederum eine erkennbare raumbildende Kante durch die vorhandene Wohnbebauung auf, die durch dreigeschossige Gebäude mit Sattel- und Walmdach gekennzeichnet ist. Im Süden ist der gesamte Straßenzug durch eine durchgängige vier- bis fünf-geschossige Blockrandbebauung mit Mansarddächern durch die Fabrikanlage der Fa. Bau-scher Porzellan charakterisiert, welche schon von Weitem sichtbar ist.

Die Situation entlang der Bahnhofstraße ist eher städtisch und stark durch den Verkehr geprägt. Die Bebauung westlich der Bahnhofstraße besteht aus einzelnen, drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung.

Östlich der Bahnhofstraße, grenzen drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach an das Planungsgebiet an. Auch hier befindet sich eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.

Die Hochstraße ist auf Höhe des Planungsgebiets geprägt durch sehr dichten Baumbestand östlich der Straße. Daran angrenzend, im Abstand von ca. 30 m von der Straße, befindet sich ein sechsgeschossiger Geschosswohnungsbau (ca.140 m lang).

Die nördlichen Flächen im Planungsgebiet stellen eine Brachfläche im Stadtgebiet dar, welche bereits beräumt wurde und nun geschottert ist. Lediglich die an der Bahnhofstraße befindliche Rotbuche ist erhalten. Auf den südlichen Flächen im Geltungsbereich gibt es vor allem durch Gärten geprägte Vegetation mit Heckeneingrünung und Baumbestand. Teile davon werden zudem als Abstellflächen zweckentfremdet. Darüber hinaus gibt es ein paar wenige Garagen, die von der Auenstraße aus anfahrbar sind.

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus Teil der Rahmenplanung „Bahnhofsquartier Weiden“ (Stand Juni 2023), welche im Rahmen des Förderprogramms LandStadt des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erarbeitet wurde. Hauptthemen in der Rahmenplanung sind u.a. die Herausforderung der Flächenaktivierung sowie der Umgang mit Altlasten. Auf dem ehem. Bürgerbräu-Areal findet eine den Zielen der Planung entsprechende Flächenaktivierung nach vorheriger Altlastensanierung statt. Innerhalb der Rahmenplanung ist das Plangebiet zudem funktional als Dienstleistungs- und Gewerbestandort gekennzeichnet und fügt sich demnach in die Vorgaben gem. § 1 Abs. 11 BauGB (Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts) ein.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Oberpfälzisches Hügelland“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupt-einheit „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“.

Topographie

Die mittlere Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei ca. 397,3 m ü.NHN. Das Planungsgebiet steigt von Westen nach Osten von 396,7 m auf 398 m ü.NHN an und fällt dann zur Hochstraße wieder auf 396,7 m ü.NHN ab. An der Schabnerstraße befindet sich das Planungsgebiet auf einer Höhe von ca. 397,0 m ü.NHN. In Richtung Süden steigt es erst auf 397,3 m ü.NHN an und fällt dann zur Fabrikstraße auf 396,7 m ü.NHN ab.

Boden

Laut Umweltatlas Bayern befindet sich das Planungsgebiet innerhalb von besiedelten Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %. Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet innerhalb der geologischen Einheit „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmeiszeitlich“.

Es liegt ein Geotechnischer Bericht vom Mai 2021 (Büro Institut Gauer GmbH) für die Grundstücke FINrn. 952/19 und 952/24 vor. Hier ist die frühere Bebauung zurückgebaut und die vorgefundenen Altlasten wurden entsorgt. Die geologischen Verhältnisse setzen sich oberflächennah aus jüngsten Talfüllungen der Naab zusammen, wobei es sich um Auelehme und Kiessande handeln kann. Unterhalb folgen Flussterrassenschotter der Naab in Form von Sanden, Kiesen und Geröllen. Der tiefere Untergrund besteht aus Ton- und Sandsteinen aus Oberrotliegenden. Die Schichtpakete lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Auffüllungen
- Sande (1,6 – 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK))
- Kiessande (6,0 – 7,9 m unter GOK)

Für detailliertere Informationen zum Baugrund wird auf Anlage 2 verwiesen. Die Versiegelung im Planungsgebiet beträgt ca. 3.680 m², das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 26 %.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser:

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In ca. 180 m Entfernung östlicher Richtung verläuft der Stadtmühlbach (Gewässer 3. Ordnung), der in seinem südlichen Verlauf in ca. 150 m in die Waldnaab (Gewässer 1. Ordnung) mündet.

Grundwasser:

Im Plangebiet befinden sich drei Grundwassermessstellen, die hinweislich in der Planzeichnung dargestellt sind. Laut vorliegendem Geotechnischen Bericht vom Mai 2021 (Büro Institut Gauer GmbH; Anlage 1) wurde bei den durchgeführten Erkundungen Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen.

Im Jahr 2019 wurden 4 Pegel errichtet, die den Ruhewasserstand im Sommer und im Winter gemessen haben.

- Winter: Ruhewasserstand zwischen 6,05 m und 6,24 m unter GOK
- Sommer: Ruhewasserstand zwischen 6,9 m und 6,95 m unter GOK

Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt von Nordwesten nach Osten.

Sickerfähigkeit des Bodens:

Laut vorliegendem Geotechnischem Bericht (Mai 2021, Büro Institut Gauer GmbH) sind die anstehenden Böden im Sinne der DIN 18 130 gut versickerungsfähig.

Klima und Luft

Das Klima in Weiden i. d. Oberpfalz ist warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei durchschnittlich 715 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist als gering bis mittel einzustufen, da es offene und versiegelte Bereiche gibt. Die offenen Gartenbereiche mit Heckenstrukturen und Baumbestand im südlichen Teil des Planungsgebiets tragen positiv zur Kühlung und Verschattung bei. Insbesondere das Grundstück Fl.Nr. 945/4 hat einen sehr großen durchgrüneten Garten und viel Baumbestand.

Vegetation und Baumbestand

Aufgrund der Altlastensanierung sind die Flurstücke Fl.Nr. 946 und 947 komplett geräumt und sind für die Baustelle für das Bauvorhaben vorbereitet. Die zu erhaltene Rotbuche im Westen des Planungsgebiets an der Bahnhofstraße stellt die einzige Vegetation auf diesen Grundstücken dar.

Ohne menschliche Einflüsse würde sich im Planungsgebiet als potenzielle natürliche Vegetation ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln.

Nationale Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotop.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Hochstraße, die im Osten an das Planungsgebiet grenzt, befindet sich das kartierte Biotop WEN-1146 „Baumreihen entlang der „Seufzer Allee“ an der Leihstadtmühle“. Das geplante Vorhaben des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das oben genannte Biotop.

3.5 Artenschutz

Es liegt eine Vorabschätzung zu naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Februar 2024 (Büro TNL Energie GmbH) vor. Es wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitatsignung für relevante Arten untersucht.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und/oder die fehlende Verbreitung in der Stadt Weiden können Vorkommen für die Artengruppen Amphibien, Fische, Weichtiere, Libellen, Schmetterlinge und Pflanzen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Rahmen der Gelände- und Gebäudekontrollen wurden potenzielle Quartiermöglichkeiten in den Wohngebäuden und umgebenden Anlagen vorgefunden. Auch die Einzelbäume im Planungsgebiet wurden auf das Vorkommen von Baumhöhlen untersucht. Dabei konnten zwei Strukturen an einem Einzelbaum nicht eingesehen werden, sodass hier ein Quartierpotenzial für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Alle weiteren einsehbaren Strukturen weisen kein Potenzial für die Nutzung als Baumhöhlenquartier auf.

Auch die Nutzung bestimmter Strukturen im Planungsgebiet wie die Gartenanlage an der Auenstraße und die Freifläche des ehemaligen Bürgerbräu-Geländes als Nahrungshabitat können nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist die Wertung des potenziellen Nahrungshabitats gegenüber anderen Strukturen in der Umgebung als nicht essenziell zu betrachten.

Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen bietet sich nur ein geringes Potenzial für die Art Zauneidechse. Durch die isolierte Lage der potenziellen Habitate ist eine Besiedlung der Zauneidechse bzw. das Vorkommen einer verinselten Population der Art in den Gartenanlagen und dem ehemaligen Bürgerbräu-Gelände auszuschließen. Somit können das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen (Gartenanlagen, Freifläche Bürgerbräu Gelände) sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen, da weitere Nahrungshabitate in räumlichen Zusammenhang weiterhin zur Verfügung stehen.

Arten, die als Höhlenbrüter bzw. Niststandorte an Nischen und Spalten an Gebäuden vorziehen, sind von dem Vorhaben durch den Verlust der potenziellen Reproduktionshabitate direkt betroffen.

3.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

In der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs.1-2 BayDSchG.

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage an der Bahnhofstraße zwischen Fabrik-, Hoch- und Schabnerstraße. Die Bahnhofstraße ist eine wichtige Nord-Süd Verbindungsachse, die auch durch die Innenstadt führt und somit ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die Schabner-, Hoch- und Auenstraße sind Nebenstraßen und dienen überwiegend der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Die Schabner- und die Auenstraße sind dabei als Einbahnstraßen von der Hoch- in Richtung Bahnhofstraße angelegt, die dafür sorgen, dass der Block nur in eine Richtung umfahren werden kann. Die Hochstraße ermöglicht hingegen Verkehr in beide Richtungen, mündet jedoch am südlichen Ende in die private Fabrikstraße der Fa. Bauscher. Diese ist derzeit nur über die Bahnhofstraße als Einbahnstraße befahrbar und dient vorwiegend der Belieferung der Fa. Bauscher. Ein (Teil-) Erwerb für eine öffentliche Umwidmung und eine Öffnung für den Zweirichtungsverkehr wird derzeit durch die Stadt Weiden i.d.Opf. geprüft.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem nur 5 Gehminuten vom Bahnhof Weiden i.d.Opf. entfernt. Von dort aus stehen alle öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung, sowohl Stadtbusse als auch überregionale Anbindungen der Deutschen Bahn.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle „Fa. Bauscher“, diese wird jedoch nur zwei bzw. einmal in der Stunde angefahren.

In die Innenstadt (zum alten Rathaus) benötigt man fußläufig 15 Minuten, mit dem Fahrrad nur 5 Minuten. Entlang der Bahnhofstraße ist ein Fahrradschutzstreifen vorhanden.

3.8 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Die Lage der Leitungen sowie deren

Auslastung ist im Zuge des Beteiligungsverfahrens gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu ermitteln.

3.9 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der innenstadtnahen Lage sind wichtige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in einem Umkreis von 15 Gehminuten erreichbar.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Altlasten

Es liegt ein Sanierungsbericht für die Flurstücke Fl.Nr. 946 und 947 vom Oktober 2022 (Büro rupp bodenschutz GmbH; Anlage 2) vor. Auf diesen Grundstücken wurde im Jahr 2000 der komplette Gebäudebestand der Brauerei Bürgerbräu rückgebaut. Aufgrund dieser Abbrucharbeiten wurden erhöhte Schadstoffwerte im Boden analysiert. Daraufhin wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das Areal vollständig abfallrechtlich zu sanieren ist. Der vorliegende Sanierungsbericht dokumentiert diese Aushubmaßnahmen. Somit können die Grundstücke Fl.Nr. 946 und 947 sowohl bodenschutzrechtlich als auch abfallrechtlich als saniert eingestuft werden.

Für detailliertere Informationen zur Altlastensanierung wird auf das Gutachten des Büros rupp bodenschutz GmbH (Anlage 2) verwiesen.

Im übrigen Planungsgebiet besteht auf Grund der bisherigen Wohnnutzung sowie zugehöriger Nebengebäude (Garagen) kein Verdacht auf Altlasten.

3.10.2 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse sowie Untersuchungen zu Kampfmitteln im Planungsgebiet und Umgebung vor. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann jedoch insbesondere aufgrund der Nähe zum Bahnhof und den Gleisanlagen nicht ausgeschlossen werden. Die Verpflichtung des Bauherrn zum Ausschluss einer Gefährdung durch Kampfmittel ergibt sich unter anderem aus Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Vor Aushubmaßnahmen sind Gefährdungsbereiche durch eine historische Erkundung zu identifizieren. Bei Verdacht auf militärische Altlasten ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung mit Beweissicherung unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsgrundlagen und Regelwerke durchzuführen.

3.10.3 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Schallemissionen aus den angrenzenden Straßen sowie aus dem Zugverkehr der westlich gelegenen Bahnlinie ein. Des Weiteren ist mit Anlagenlärm vom südlich gelegenen Betriebsgelände der Fa. Bauscher zu rechnen. Zur Erfassung der Einwirkungen und der Ermittlung der zu treffenden Maßnahmen ist im Rahmen des weiteren Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Aktivierung und Nachverdichtung einer innenstadtnahen Brachfläche
- Schaffung attraktiver gewerblicher Flächen entlang der Bahnhofstraße
- Schaffung von attraktiven Wohnflächen mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt sowie des Bahnhofs der Stadt Weiden
- Schließung von Baulücken bzw. Ergänzung von Raumkanten im Straßenraum
- Belebung der Bahnhofstraße durch die Aktivierung eines sehr gut erschlossenen und integrierten Grundstücks

- Belebung des Quartiers durch Schaffung einer öffentlichen Nutzung mit zahlreichen Arbeitsplätzen

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung von qualitätsvollen Freibereichen für die Anwohner*innen sowie einer hochwertigen Gestaltung von Aufenthaltsbereichen für Mitarbeiter*innen der Büroflächen sowie des Landesamtes für Finanzen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erhalt eines ortsbildprägenden alten Baumbestands an der Bahnhofstraße
- Schaffung von Ersatzmaßnahmen aufgrund von Baumfällungen

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der bereits bestehenden, nicht zusammenhängenden Bebauung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen im Norden, Osten, Süden und Westen, ist das vorrangige Ziel, die bestehenden Raumkanten fortzuführen und die Baulücken zu schließen. Dabei soll an Stellen, die es ermöglichen, die Formensprache sowie die Dachform fortgeführt und übernommen werden.

Entlang der Hochstraße und der Auenstraße soll von der Bestandsbebauung Abstand genommen werden und durch eine Flachdachbebauung mit unterschiedlichen Höhen zwischen den unterschiedlichen Bestandsbebauungen östlich und westlich der Hochstraße sowie an der Auenstraße vermittelt werden. Ein eingeschossiger Anbau für Fahrradabstellanlagen und Müllräume bildet hier den baulichen Abschluss zwischen den Baukörpern im MU 1 und MU 2 trägt gleichzeitig zur Ausbildung eines gefassten Innenhofs für das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude bei.

Der Baukörper zwischen Auen- und Fabrikstraße greift die Straßenkante der Fabrikstraße auf und rückt gleichzeitig von der Auenstraße ab. Hierdurch wird die nahezu durchgängige Bebauung entlang der Fabrikstraße fortgesetzt. Der vergleichsweise große Baukörper stellt ein städtebauliches Gegenüber zur vorhandenen Fabrikanlage im Süden dar.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße soll zum einen die Raumkante schließen, zum anderen Einblicke in das neue Quartier ermöglichen. Dadurch entsteht ein gewinkelter Baukörper, der in das Quartier leitet, den erhaltenswerten Baum berücksichtigt und Platz für Fahrradabstellflächen und den Eingangsbereich des neuen Baukörpers an der Bahnhofsstraße ermöglicht.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts mit einer Tiefe von bis zu 90 m zwischen Schabner- und Auenstraße und dem angestrebten Ziel der Nachverdichtung, bietet sich der Innenbereich ebenfalls für eine Bebauung an. Im Gegensatz zur Bebauung an den Randbereichen, die sich an den Bestand anpasst und bestehende Formen fortführt, ist es im Innenbereich des Plangebiets das Ziel, neue und attraktive Wohnangebote zu schaffen. Hier soll ein Wohnturm mit einer festzusetzenden Wandhöhe von 24,5 m als neuer städtebaulicher Hochpunkt für die Bahnhofstraße entstehen. Dieser wird über einen ein- bis zweigeschossigen Anbau mit der Neubebauung an der Bahnhofsstraße baulich verbunden.

Da die erforderlichen Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage im MU 1 bzw. in einem Parkhaus im MU 3 unterzubringen sind, soll die Gestaltung des Innenbereichs von MU 1 und MU 2 autofrei und grün ausgeführt werden. So können sichere Spielflächen für Kinder und qualitätvolle Aufenthaltsbereiche entstehen.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt im MU 1 wird dabei in das Gebäude an der Bahnhofstraße integriert, so dass lediglich im rückwärtigen Teil überbaute Fläche in Anspruch genommen werden muss. Die durch die Umgestaltung der Auenstraße ggf. wegfallenden Anwohner- sowie Besucherparkplätze sollen nach Möglichkeit ebenfalls in der geplanten Tiefgarage im MU 1 bzw. dem Parkhaus im MU 3 untergebracht werden. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage sowie zum Parkhaus für Besucher oder Anwohner wird innerhalb des städtebaulichen Vertrags geregelt.

Außerdem wird Passanten eine attraktive Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Hochstraße sowie eine sichere Fußwegeverbindung zwischen MU 1 und MU 2 sowie MU 3 durch einen verkehrsberuhigten Querungsbereich an der Auenstraße geboten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist neben der Unterbringung von verdichtetem Wohnungsbau die Realisierung eines Gebäudes mit gewerblichen Nutzungen (z.B. Ärztehaus) an der lärmzugewandten Westseite des Planungsgebiets zur Bahnhofstraße sowie ein Behörden-/Verwaltungsgebäude an der Auen- bzw. Hochstraße. Das geplante Parkhaus an der Fabrikstraße dient dem erforderlichen Stellplatznachweis für das Behörden-/Verwaltungsgebäude. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets kann diese Nutzungsmischung am besten abgebildet werden.

Um innerhalb des Gebiets eine sinnvolle Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsarten zu ermöglichen, wird das MU in drei Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 eingeteilt. Im MU 1 soll an der stark frequentierten und verkehrsreichen Bahnhofstraße mit dem geplanten Ärztehaus eine gewerbliche Nutzung angeordnet werden. Um die Bahnhofstraße auch zukünftig für Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen zu sichern, sind in diesem Bereich Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Im MU 2 besteht die Hauptnutzung hingegen aus einem Büro- und Verwaltungskomplex, welche untergeordnet auch eine gastronomische Nutzung beherbergt. Die geplante Kantine dient dabei ausschließlich der Versorgung des Büro- und Verwaltungsgebäudes selbst und übernimmt keine Versorgungsfunktion für das umliegende Gebiet. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig im MU 3 untergebracht

Um auch langfristig in Bahnhofsnähe und direkter Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen ausreichend Stellplätze bereit stellen zu können, beschränkt sich die zulässige Nutzung im MU 3 auf Anlagen für den ruhenden Verkehr. Auch aus schallschutztechnischer Sicht ist die Platzierung einer lärmunempfindlichen Nutzung, welche gleichzeitig als Schallschutzbebauung zur Abschirmung von möglichem Anlagenlärm der Fa Bauscher dienen kann, an dieser Stelle sinnvoll.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten MU ausgeschlossen, da Vergnügungsstätten an einem Wohngebiet zu Nutzungskonflikten führen und entlang der Bahnhofstraße in Form von Spielcasinos in einer hohen Dichte vorhanden sind. Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese zu einer Verkehrszunahme entlang der Bahnhofstraße führen würden und im südlich gelegenen Gewerbegebiet bereits eine Vielzahl an Tankstellen vorhanden ist.

Um im Zuge der Planung eine nachhaltige Energieversorgung zu ermöglichen, z.B. im Sinne einer Fernwärmeversorgung, wird südlich der Auenstraße eine Versorgungsfläche festgesetzt, die der Errichtung einer Heizzentrale dienen soll. Neben der Versorgung des Planungsgebiets soll auch die Anschlussmöglichkeit für die Bestandsbebauung im näheren Umfeld geprüft werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilgebieten durch die Festsetzung der in den jeweiligen Bauräumen maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossfläche als Höchstmaß (GRZ und GF) sowie durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) bestimmt. Die festgesetzten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen orientieren sich an der zugrundeliegenden konzeptionellen Vorplanung.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MU 1 gilt für das gesamte Baugrundstück im MU 1, bestehend aus Teilflächen der Flurstücke Nr. 946 und Nr. 947.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um die Bebauung in der gewünschten und für das Gebiet städtebaulich angemessenen Dichte umsetzen zu können. Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden (also geringfügig mehr, als in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehen), um den vielfältigen Anforderungen an das Grundstück gerecht werden zu können. Dazu gehören insbesondere die Tiefgarage, die aufgrund des Stellplatzbedarfs größer sein muss als die Grundfläche des Gebäudes, ausreichend dimensionierte Wegeflächen zur Erschließung und Durchquerung des Gebiets, sowie Flächen für Fahrradstellplätze und Kinderspielbereiche.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MU 2 gilt für das gesamte Baugrundstück im MU 2, bestehend aus den verbleibenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 946 und Nr. 947.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um (in Verbindung mit der gesetzlich geregelten Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) den Anforderungen des geplanten Verwaltungsgebäudes gerecht zu werden. Dabei handelt es sich neben dem Hauptbaukörper mit angelagerten Treppenhäusern insbesondere um großzügige Erschließungswege und Vorbereiche, ausreichende Flächen für Fahrradstellplätze sowie einen Freisitzbereich für die Cafeteria.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MU 3 gilt für das gesamte Baugrundstück im MU 3, bestehend aus den Teilflächen der Flurstücke Nr. 944, 944/8, 944/9, 945/4 und Nr. 945/5. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Parkhauses zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsnutzung im MU 2 sowie zugehöriger Besucherstellplätze zu ermöglichen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist als Gegenüber der Fabrikgebäude der Fa. Bauscher eine entsprechend großflächige Gebäudekubatur an dieser Stelle geeignet. Durch die gesetzlich geregelte Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ist sichergestellt, dass auch die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zum Parkhaus realisiert werden können.

Der relativ hohe zulässige Versiegelungsgrad in den drei Teilbaugebieten soll durch eine hohe Qualität der Begrünung ausgeglichen werden, um Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, im Besonderen im Hinblick auf den Klimawandel so weit wie möglich zu minimieren. Dies wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.



MU 1

Baugrundstück:	4.399 m ²
Grundfläche (§ 19.2 BauNVO):	1.942 m ²
Grundfläche (§ 19.4 BauNVO):	1.388 m ²
GRZ (§ 19.2 BauNVO):	0,44
GRZ (§ 19.4 BauNVO):	0,32
GRZ gesamt (§ 19.2+4 BauNVO):	0,76

Vorschlag Festsetzung:

- MU 1: GRZ 0,5; nach § 19 (4) BauNVO Satz 3 max. 0,8
- MU 2: GRZ 0,6; nach § 19 (4) BauNVO Satz 2 max. 0,8
- MU 3: GRZ 0,7; nach § 19 (4) BauNVO Satz 2 max. 0,8

MU 2

Baugrundstück:	4.132 m ²
Grundfläche (§ 19.2 BauNVO):	2.139 m ²
Grundfläche (§ 19.4 BauNVO):	951 m ²
GRZ (§ 19.2 BauNVO):	0,52
GRZ (§ 19.4 BauNVO):	0,23
GRZ gesamt (§ 19.2+4 BauNVO):	0,75

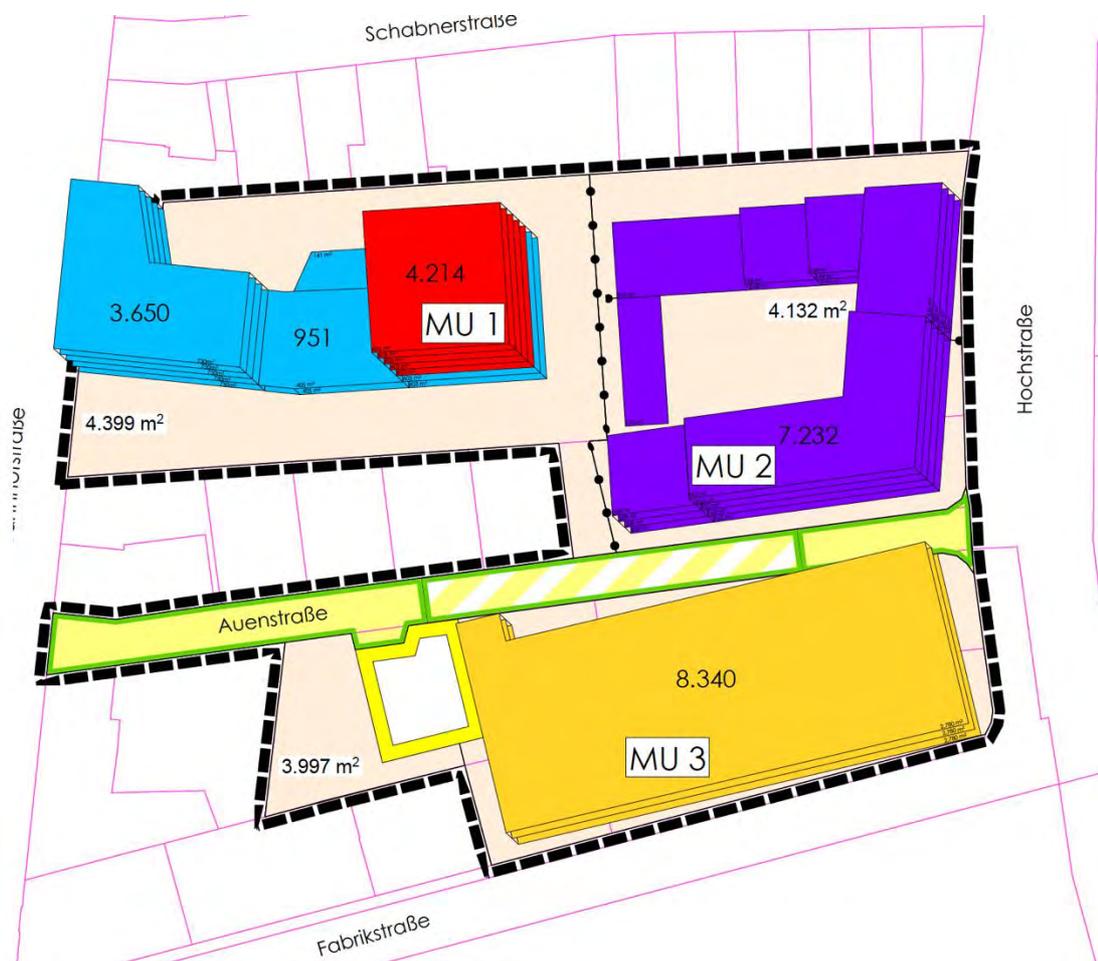
MU 3

Baugrundstück:	3.997 m ²
Grundfläche (§ 19.2 BauNVO):	2.780 m ²
Grundfläche (§ 19.4 BauNVO):	28 m ²
GRZ (§ 19.2 BauNVO):	0,69
GRZ (§ 19.4 BauNVO):	0,01
GRZ gesamt (§ 19.2+4 BauNVO):	0,70

Zulässige Geschossfläche (GF)

Die im Plan festgesetzten Geschossflächen bilden das städtebauliche relevante Maß der Nutzung in den Teilbaugebieten ab (z.B. für Wohnen, Gewerbe, Büro/Verwaltung und Parken). Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Balkone, Loggien und Terrassen nach § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Grundlage für die festgesetzten Geschossflächen (GF) ist der Städtebauliche Entwurf, der die gewünschten Kubaturen und die Höhenentwicklung für die Gebäude vorgibt. Die festgesetzten Geschossflächen ergeben für die Baugebiete eine zulässige GFZ im Bereich zwischen 1,81 (MU2) und 2,13 (MU3). Sie ermöglichen in Verbindung mit den festgesetzten Grundflächen die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, in dem gut angebundenen Quartier eine hohe Dichte an Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen, ohne jedoch die Leistungsfähigkeit des Planungsgebiets und seiner Umgebung in Hinblick auf Verkehrsabwicklung und Stellplatzangebot zu überschreiten.



■ Wohnen	■ Gewerbe	■ Büro/Verwaltung	■ Parken
---	---	---	--

MU 1	MU 2	MU 3
Baugrundstück: 4.399 m ²	Baugrundstück: 4.132 m ²	Baugrundstück: 3.997 m ²
Geschossfläche: 8.815 m ²	Geschossfläche: 7.232 m ²	Geschossfläche: 8.340 m ²
GFZ: 2,00	GFZ: 1,75	GFZ: 2,09
Vorschlag Festsetzung: Geschossfläche: 9.300 m ² GFZ: 2,12	Vorschlag Festsetzung: Geschossfläche: 7.500 m ² GFZ: 1,81	Vorschlag Festsetzung: Geschossfläche: 8.500 m ² GFZ: 2,13

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) definiert. Als Bezugspunkte werden für das MU 1 ein Höhenbezugspunkt von 396,91 m ü. NHN und für die MU 2 und MU 3 ein gemeinsamer Höhenbezugspunkt von 396,44 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt im MU 1 liegt auf der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bzw. der Ecke der Bestandsbebauung, an welche die Planung angrenzt. Der Höhenbezugspunkt für MU 2 und MU 3 liegt hingegen auf der östlichen Grenze des Geltungsbereichs auf der Auenstraße.

Entlang der Bahnhofstraße soll die Höhenentwicklung, an die der Bestandsbebauung angeglichen werden, mit dem Ziel, die Raumkanten in diesem Bereich einheitlich zu schließen. Die hier festgesetzte Wandhöhe bezieht sich daher auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt, welcher der Firsthöhe des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes (Flurstück Nr. 948/8) entspricht.

Der Baukörper an der Hoch- und Auenstraße soll zwischen den unterschiedlichen Höhen in der Umgebung vermitteln. Er weist Höhen zwischen 3,3 m und 17,0 m (1-5 Geschosse) auf. Die dortige Eckbebauung reagiert mit vier bis fünf Geschossen dabei auf die bereits vorhandene, östlich gelegene Bestandsbebauung mit sechs Geschossen. Der Baukörper treppt sich anschließend in Richtung Westen bzw. Norden auf bis zu einem Geschoss im Blockinnenbereich ab. Dadurch passt sich der Baukörper nicht nur an die nördlich davon gelegene Bestandsbebauung der Schabnerstraße an, sondern bildet auch ein Gegengewicht zur geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung im Innenbereich.

Hier soll ein Hochpunkt (Wohnbebauung) mit sieben Geschossen mit Fernwirkung entstehen. Er soll auf das Gebiet, welches sich an den Plangebietsgrenzen an den Bestand angleicht, von innen heraus aufmerksam machen und den urbanen Charakter des Gebietes prägen.

Der Baukörper zwischen Auen- und Fabrikstraße passt sich mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 12 m (vier Geschosse) ebenfalls an die gegenüberliegende Bestandsbebauung entlang der Fabrikstraße mit bis zu fünf Geschossen an und vermittelt somit zwischen Bestands- und Neubebauung. Ziel ist es ein verdichtetes, qualitätsvolles und gemischt genutztes Quartier mit ausreichend Raum für Grünflächen zu errichten. Deshalb entstehen an dieser Stelle Gebäude mit einem Flachdach und entsprechender Höhenentwicklung, die den Bestand um ca. 1 Geschoss übersteigt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Bauräume, definiert durch Baugrenzen und eine Baulinie, zur Errichtung von Hauptgebäuden, fest. Die Baulinie entlang des westlichen Geltungsbereichs wird dabei zur Definition einer klaren Raumkante entlang der Bahnhofstraße festgesetzt und orientiert sich an der Vorderkante der Bestandsbebauung im Norden.

Zur Realisierung der städtebaulichen Grundidee eines abgerundeten Wohnturms im MU 1 lässt der Bebauungsplan im Bereich mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 24,5 m eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch Balkone zu, wenn diese eine Gesamtlänge von insgesamt 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die im MU 2 zulässigen Überschreitungen gem. Nr. 3.2 der Satzung sind zur Errichtung von Fluchttreppenhäusern notwendig.

Aufgrund der eingeschränkten Fläche und der ohnehin hohen Versiegelung sind Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO (Tiefgaragenzufahrten,

überdachte Fahrradabstellanlagen, Müllräume) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, wie Zufahrten, Wege, Spielflächen sowie nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, die nur sinnvoll im Bereich der Freianlagen angeordnet werden können. Ebenso trifft dies auf den geplanten Freisitz der Cafeteria im MU 2 zu.

5.5 Parkgaragen, Tiefgaragen, Stellplätze und Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die nachzuweisenden Stellplätze ergeben sich aus der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weiden i.d.Opf. Zur Realisierung und Sicherung der geplanten hochwertigen Gestaltung von Freiflächen, sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage in MU 1 sowie einem Parkhaus in MU 3 zu organisieren. Zur Ordnung und Strukturierung des Plangebiets sind diese ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Haltebereiche zum Zwecke der Anlieferung und des Patiententransports, da diese ihre Funktion am besten in ebenerdiger Lage und ohne unnötige Umwege erfüllen können.

Die geplante Tiefgarage wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Bahnhofstraße aus erschlossen, das geplante Parkhaus über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Hoch- bzw. Auenstraße.

5.6 Verkehrsflächen

Die Auenstraße wird analog zur Bestandssituation als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Herstellung und Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Plangebiets ist in der Planzeichnung im Übergangsbereich zwischen MU 2 und MU 3 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehrsbereich“ festgesetzt, die der alleinigen Nutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer dient. Diese unterstützt die sichere Quermöglichkeit zwischen Parkhaus und Arbeitsstätte insbesondere für Arbeitnehmer wie auch Besucher des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes und stärkt insgesamt die Verbindungen innerhalb des Quartiers. Die Fläche besonderer Zweckbestimmung dient zudem als planungsrechtliche Erschließungsfläche für das Flurstück Nr. 946/8. Hierdurch soll die bereits im Bestand vorhandene Zufahrtsmöglichkeit des genannten Grundstücks gesichert werden. Die derzeit im Bestand geltende Einbahnstraßenregelung in Richtung der Bahnhofstraße ist zu diesem Zwecke aufzuheben. Darüber hinaus verhindert die Fläche besonderer Zweckbestimmung eine durchgängige Befahrbarkeit der Auenstraße der Bahnhofs- in Richtung Hochstraße. Der Zufahrtsbereich zur Heizzentrale wird daher ausreichend dimensioniert angelegt, dass er auch als Wendemöglichkeit für PKW dient.

5.7 Geh-, Leitungs- und Fahrrechtsflächen

Um die Durchwegung des Planungsgebiets für die Öffentlichkeit dinglich zu sichern, wird im Bereich der Freiflächen des MU 1 und MU 2 ein Gehrecht nach §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich von MU 1 und MU 2 ein Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Flurnummer 947/2 festgesetzt, um die Erreichbarkeit der dort gelegenen Trafostation zu sichern. Die Geh- bzw. Fahrrechtsflächen dienen gleichzeitig als Feuerwehrlflächen.

5.8 Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen wird die Einhaltung der Regelungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden BayBO Art. 6 angeordnet.

Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass entweder die festgesetzte Baugrenze oder die maximal zulässige Wandhöhe nicht voll ausgenutzt werden kann.

5.9 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Um den gestalterischen und technischen Anforderungen der geplanten Gebäudetypen (Verwaltungsbau und Wohnturm) gerecht zu werden, sind im gesamten MU Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Zusätzlich sind im Bereich mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 18,6 m auch Sattel- und Walmdächer zulässig, um eine Fortsetzung der bestehenden Dachlandschaft entlang der Bahnhofstraße zu ermöglichen.

Mit der Beschränkung der Dachaufbauten in ihrer Fläche und Höhe soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen Raum wirken und die Silhouette der Gebäude beeinträchtigen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, wird die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen verbindlich festgesetzt. Damit die extensive Dachbegrünung nicht reduziert wird, sind die beiden Elemente zwingend miteinander zu kombinieren.

Bei Sattel- und Walmdächern sind technische Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden, wenn sie flächenbündig zur Dachhaut installiert werden. Dadurch soll vermieden werden, dass die Silhouette der prägenden Mansard- und Satteldächer im Straßenraum beeinträchtigt werden.

5.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das bestehende Geländeniveau soll zur Umsetzung der Bebauung nicht erheblich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher lediglich zur Herstellung eines ebenen Baufeldes, sowie in begrenztem Maß zur Gestaltung von Freiraumelementen wie Spielflächen und privaten Freibereichen zulässig.

5.11 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht qualitativ hochwertige Freibereiche sowohl für die Mitarbeitenden des Landesamts für Finanzen als auch für die zukünftigen Bewohner*innen vor. Im rückwärtigen Bereich des Wohnturms soll ein Spielplatz für die Kinder im MU 1 realisiert werden. Des Weiteren ist für den Neubau des Landesamts für Finanzen im Innenhof ein ansprechender Außenbereich inklusive Sitzmöglichkeiten bzw. ein Freisitzbereich für die Cafeteria geplant und vorgesehen. Um für schattige Plätze im Innenhof sowie generell im Planungsgebiet zu sorgen, werden Baumpflanzungen vorgesehen, die die Freiflächen des neuen Quartiers aufwerten sollen. Innerhalb des geplanten verkehrsberuhigten Bereichs sind weitere 4 Bäume geplant, die den Straßenzug aufwerten und einen Kontrast zu der engen Bebauung darstellen sollen.

Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dieses entsprechend den textlichen Festsetzungen und Planeinträgen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der nächsten Pflanzperiode durchzuführen.

Die unbebauten und nicht als Erschließungsflächen genutzten Flächen innerhalb des MU 1 sind max. zu 80 % als strapazierfähige Rasenflächen und mind. zu 20 % mit einer Bepflanzung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % (z.B. blütenreiche

Wiesenansaat) in Kombination mit Strauchpflanzungen bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für das MU 2 sind die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen max. zu 40 % als strapazierfähige Rasenfläche und mind. zu 60 % als artenreiche Blühflächen (mind. 20 Arten pro 25 m²) aus heimischen, standortgerechten Arten bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Kräuteranteil muss dabei mind. 50 % betragen.

Auch für die nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend, um eine nachhaltige Durchgrünung im Planungsgebiet zu gewährleisten, einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen sowie die gestalterische Qualität der Freiflächen zu erhöhen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sind Wege- und Erschließungsflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig herzustellen. Je nach Beschaffenheit der jeweiligen Wege wird hier bei der Wasserdurchlässigkeit unterschieden. Vor allem wichtige Erschließungswege sind mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen, da hier vor allem die Barrierefreiheit gewährleistet sein muss. Für untergeordnete Wege und Stellplätze gilt die Barrierefreiheit auch, gleichzeitig sind diese mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen. Dies kann z.B. in Form von Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen passieren.

Bepflanzung auf Tiefgaragen und in Belagsflächen

Um eine zufriedenstellende Qualität der Bepflanzung sowie einen ausreichenden Durchwurzelungsraum sicherzustellen und die Möglichkeit der Regenwasserretention zu schaffen, sind die Tiefgaragendecken mit wirksamen Bodenaufbauten zu überdecken. Dabei sind nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Vegetationsflächen mit einem mind. 1,20 m mächtigen fachgerechtem, durchwurzelbarem Bodenaufbau (davon mind. 40 cm belebter Oberboden) zu überdecken.

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und in Belagsflächen sind diese Bereiche pro Baum mit einem Mindestvolumen und einem fachgerechten Bodenaufbau vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete, technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen.

Begrünung von Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Müllhäuser oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden werden mit einer geeigneten Fassadenbegrünung versehen, um zum einen eine gewisse Unauffälligkeit der Müllhäuser herzustellen, aber auch um zum anderen einen kleinklimati-

schen Beitrag zur Umgebung leisten zu können. Des Weiteren hat die Fassadenbegrünung an der Tiefgaragenzufahrt sowie an fensterlosen Gebäudefassaden auch eine ästhetische Wirkung auf die Umgebung.

Baumpflanzungen

Bäume haben im städtischen Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung, Luftbefeuchtung und kühlende Wirkung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der frei zugänglichen und öffentlichen Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Sicherstellung der Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzen (Bäume und Sträucher) wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen, um eine dauerhafte Vitalität von zu erhaltenden Bestandsgehölzen zu erreichen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich nach Vermessungen durch das Büro galileo-ip Ingenieure GmbH (Stand: 19.02.2021 und 13.11.2023) 20 Bestandsbäume mit mind. 15 cm Stammumfang, wovon die Ortsbildprägende Rotbuche an der Bahnhofstraße als zu erhalten festgesetzt wird. Der restliche Baumbestand, vor allem auf den Grundstücken FlNr. 945/4, 945/5, 944/8 und 944 kann aufgrund der Herstellung des Parkhauses nicht erhalten werden. Somit müssen aufgrund des Vorhabens 19 Bestandsbäume (mind. 15 cm Stammumfang) gefällt werden.

Im Bebauungsplan werden insgesamt mind. 8 Bäume zu pflanzen textlich festgesetzt, wovon 7 Bäume auch zeichnerisch festgesetzt werden. So können mind. 12 Bäume (mind. 8 zu pflanzende Bäume innerhalb der Urbanen Gebiete + 4 zu pflanzende Bäume innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) der 19 zu fällenden Bestandsbäume im Planungsgebiet ersetzt werden. Aufgrund der festgesetzten Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten wird eine gewisse Hochwertigkeit der Neupflanzungen vorausgesetzt, sodass die durchzuführenden Baumfällungen aufgrund der Planung weitestgehend ausgeglichen werden können. Bei den Neupflanzungen wird vor allem auf klimasichere Bäume geachtet, um die Langlebigkeit der Bäume sicherzustellen.

Die zu pflanzenden Bäume werden als standortgerechte Bäume zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Planungsgebiets und als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel als zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Um bereits nach Bau der Gebäude eine Hochwertigkeit zu erhalten, sind die Neupflanzungen in der folgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Auenstraße wird zur Hälfte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehrsbereich“ festgesetzt und dient dabei als Erschließungsfläche für das Flurstück Nr. 946/8, welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Des Weiteren soll dieser Bereich eine Wegeverbindung und Aufent-

haltsfläche für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr darstellen. Um die Aufenthaltsfläche aufzuwerten, werden innerhalb der Verkehrsfläche 4 Bäume als zu pflanzen festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und die Fläche zu ordnen. Vor der Fläche für besondere Zweckbestimmung wird ein Wendehammer am Zufahrtsbereich zur geplanten Heizzentrale errichtet, wodurch der Zweirichtungsverkehr in der Auenstraße ermöglicht wird.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen wirken sich positiv auf mehrere Faktoren aus. So tragen sie zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Verdunstung und Evapotranspiration, zur Stabilisierung des Wasserhaushalts in Form von Niederschlagswasserretention, zum Naturschutz (Artenvielfalt, erweitertes Artenspektrum) und zur Förderung des Wachstums der Pflanzen durch einen ausreichenden Wurzelraum (mind. 20 cm durchwurzelbare Mindestschicht) bei.

Um sowohl diese positiven Faktoren im Planungsgebiet umzusetzen als auch die geplanten Versiegelungen im Planungsgebiet auszugleichen, Ersatzlebensräume für Flora und Fauna zu schaffen sowie eine ansprechende Dachlandschaft zu gestalten, sind die Flachdächer im Planungsgebiet vollständig zu begrünen. Um eine gewisse Flexibilität gewährleisten zu können, sind davon die notwendigen technischen Anlagen, Dachflächen, die der Belichtung, Be- oder Entlüftung dienlich sind sowie Freibereiche (z.B. Verbindungsbau Ärztehaus – Wohnturm) ausgenommen. Mindestens sind jedoch 70 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 20 cm und einem Abflussbeiwert von max. 0,2 vorzusehen. Zur Begrünung der Dachflächen sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen.

Die festgesetzten Bereiche zur Herstellung der Dachbegrünungen dürfen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen) überdeckt werden, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu stärken. Gleichzeitig hat die Kombination der Anlagen mit Dachbegrünungen auch positive Synergieeffekte, z.B. Kühlungseffekte der Anlagen und damit Energieeinsparpotenziale.

Die erforderliche überdachte Rampe für die Tiefgaragenzufahrt wird mit einer (extensiven) Dachbegrünung festgesetzt. Diese Maßnahme soll auch einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets leisten und damit den Bereich weiter aufwerten. Außerdem trägt es zum Ausgleich des Eingriffs sowie zur Rückhaltung bzw. Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser bei.

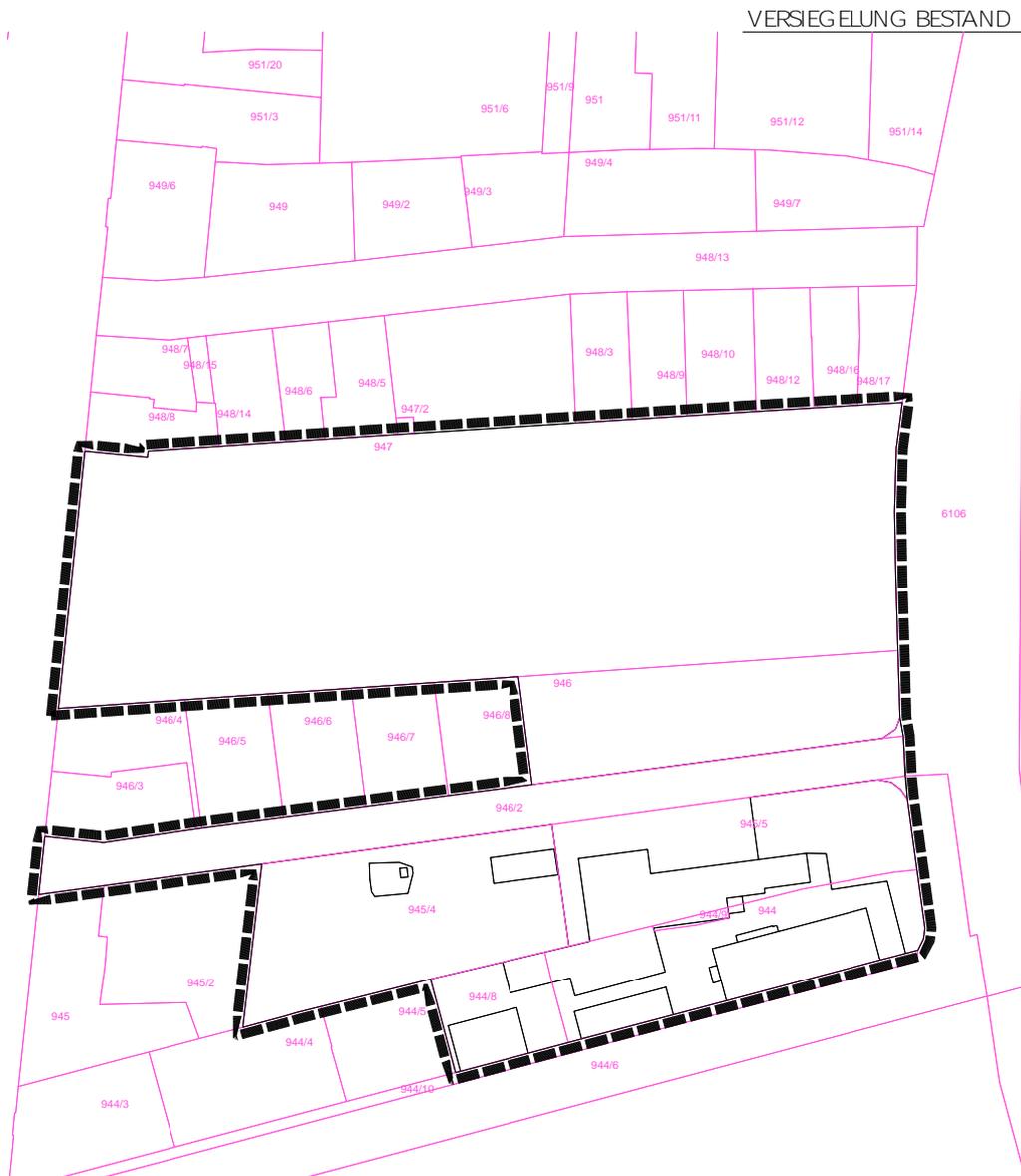
Regenwassermanagement und Grundwasser

Laut vorliegendem Geotechnischem Bericht (Mai 2021, Büro Institut Gauer GmbH) sind die anstehenden Böden im Sinne der DIN 18 130 gut durchlässig und daher sind die Boden- und Grundwasserverhältnisse für Versickerungsanlagen geeignet. Dabei wird auch auf das DWG Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Tieferliegende Gebäudeteile und Lichtgräben, Kelleröffnungen, usw. sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Sollte es bei der Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.



	unversiegelt: nicht unterbaut	ca. 10.578 qm	ca. 74 %
	versiegelt: Gebäude	ca. 1.159 qm	ca. 8 %
	versiegelt: Belagsfläche	ca. 2.521 qm	ca. 18 %
Gesamt		ca. 14.258 qm	100 %



5.12 Artenschutz

Aus den Einschätzungen der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Februar 2024 (Büro TNL Energie GmbH) zu potenziell betroffenen Arten sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen der planungsrelevanten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und von Maßnahmen an Gehölzen
- Vermeidungsmaßnahme V2: Kontrolle und Verschluss von Baumstrukturen und Vogelkästen
- Vermeidungsmaßnahmen V3: Kontrolle und Verschluss von Gebäudestrukturen

Für detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen wird auf die naturschutzfachlichen Angaben (Februar 2024) verwiesen.

5.13 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus, sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

5.14 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist der Klimaschutz sowie die Klimaanpassung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Maßnahmen vor, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor:

- Herstellung einer hochwertigen Durchgrünung im Planungsgebiet
- Reduzierung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und fachgerechte Bodenüberdeckung von Tiefgaragen, um das Aufheizen der Umgebung und damit die thermische Belastung im Planungsgebiet zu reduzieren
- Erhalt des ortsbildprägenden Bestandsbaums (Rot-Buche) und Neupflanzungen von Bäumen im gesamten Planungsgebiet → diese spenden Schatten, besitzen einen gewissen Kühlungseffekt und tragen zur Bindung des klimaschädlichen Kohlenstoffdioxid (CO₂) bei
- Dachbegrünungen wirken thermisch ausgleichend für die Umgebung, reduzieren den Energiebedarf der Gebäude und puffern den Abfluss bei starken Niederschlägen ab
- Mind. 20 cm durchwurzelbare Mindestschichtdicke bei Dachbegrünung → erhöhtes Wasserspeichervermögen und dadurch dauerhafte Vitalität auch bei klimatisch bedingten, vermehrt und länger auftretenden Trockenphasen
- Förderung von erneuerbaren Energien in Kombination mit Dachbegrünung → Reduzierung des Verbrauchs von klimaschädlichen Energieträgern
- Anforderungen an Wurzelraum bei Baumpflanzungen, damit Bäume auch bei Trockenperioden ausreichend Wasser zur Verfügung haben
- Festsetzung von überwiegend standortgerechten Baumarten, welche den heutigen und künftigen Klimaanforderungen gerecht werden
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, um die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu unterstützen

5.15 Verkehrskonzept

5.15.1 Erschließungskonzept

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen sowie der Erschließungsmöglichkeiten des Planungsgebiets, insbesondere des geplanten Parkhauses im MU 3

wurde eine Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, 06.03.2024) durchgeführt, welche als Vorabzug vorliegt.

Im Gutachten wurden drei unterschiedliche Planfälle untersucht:

- Planfall 1: Öffnung der Schabnerstraße für den Zweirichtungsverkehr, Parkhauszufahrt von Süden über die Auenstraße
- Planfall 2: Öffnung der Schabnerstraße für den Zweirichtungsverkehr, Parkhauszufahrt von Westen über die Hochstraße / Fabrikstraße
- Planfall 3: Schabnerstraße bleibt Einbahnstraße, Parkhauszufahrt von Süden über die Fabrikstraße

Vorerst liegt dem Bebauungsplan-Entwurf der Planfall 1 zugrunde, da zur Anwendung der anderen Erschließungsvarianten des Parkhauses erst noch die vertraglichen und ggf. auch baulichen Voraussetzungen geschaffen werden müssten.

An der Bahnhofstraße befindet sich der Zu- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage des Ärztehauses sowie der Wohnbebauung im MU 1. Es sind keine oberirdischen Stellplätze angedacht, abgesehen von Halteflächen zur Anlieferung sowie für den Patiententransport.

Für die Bestandswohngebäude an der Auenstraße muss die Zufahrt zukünftig von der Bahnhofstraße her über die Auenstraße erfolgen. Hierzu ist die bisher geltende Einbahnstraßenregelung aufzuheben und ein Wendehammer auf Höhe der Heizzentrale auszubilden.

Insgesamt wird die Auenstraße anders als bisher nicht mehr durchgängig für den MIV befahrbar sein, sondern auf Höhe des Parkhauses durch eine Fläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehrsfläche“ unterbrochen. Damit wird das Ziel einer sicheren und durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung, insbesondere für Mitarbeitende des Verwaltungsgebäudes, zwischen den Teilbaugebieten MU 1 bzw. 2 und MU 3 verfolgt.

Der Blockinnenbereich von MU 1 ist für den Fuß- und Radverkehr durch eine West-Ost-Wegeverbindung erschlossen und ist demnach autofrei. Hierbei soll jedoch keine Haupteerschließungsrouten für den Radverkehr geschaffen werden; die öffentliche Wegeführung erfolgt weiterhin um das Gebiet herum. Die festgesetzten Gehrechtsflächen dienen dabei gleichzeitig auch als Erschließungsflächen für die Feuerwehr.

5.15.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde der Prognose-Nullfall drei Prognose-Planfällen für das Jahr 2035 gegenübergestellt. Den Prognosefällen wurden 32 Wohneinheiten im Wohnturm, 4.287 m² Bruttogeschossfläche für das Ärztehaus, sowie rund 300 Beschäftigte im Landesamt für Finanzen zugrunde gelegt. Die neuen Nutzungen generieren demnach:

- 3.345 Kfz/24 Stunden
- 220 Kfz/h während der vormittäglichen Spitzenstunde
- 227 Kfz/h während der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Im Ergebnis des Zwischenberichts vom 06.03.2024 (Anlage 4) zeigt sich, dass in keiner der drei untersuchten Planfälle eine deutliche Verschlechterung gegenüber dem Prognose-Nullfall und damit auch nicht gegenüber dem Bestand anzunehmen ist. Demnach können alle Planfälle aus verkehrlicher Sicht empfohlen werden und alle betrachteten Knotenpunkte bleiben mit den Prognose-Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig.

5.16 Schallschutzkonzept

Siehe Punkt 3.9.9. Nach Vorliegen des Immissionsschutzgutachtens werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen ergänzt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Die städtebaulichen Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umsetzung einer der innerstädtischen Lage des Gebiets angemessenen städtischen Dichte und Gestaltung im Rahmen des besonderen Bauvorhabens
- Schaffung von neuem Wohnraum, neuen gewerblichen Flächen sowie Flächen für die zentrale Verwaltung durch verträgliche Nachverdichtung
- Nachverdichtung und Wiedernutzung eines nicht genutzten bzw. brachliegenden städtischen Grundstücks.
- Belebung der innerstädtischen Lage
- Sicherung einer Durchwegung und Schaffung neuer Wegeverbindungen von Ost nach West, zur Herstellung einer privaten fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhofsstraße und Hochstraße

6.2 Verkehr und Erschließung

- Die Einrichtung eines neuen Standorts für die zentrale Verwaltung wird sich auf das Verkehrsaufkommen an der Hochstraße auswirken
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Bereitstellung ausreichender Stellplätze

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung werden nach der finalen Entscheidung über die Erschließungsvariante des Parkhauses ergänzt.

6.3 Grünordnung und Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

- Tiere + Pflanzen: Eine mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Bei Umsetzung der Planung kommt es bei Einhaltung der formulierten Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung (Anlagen 1+4); Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes (Rotbuche), Festsetzung von mind. 12 standortgerechten Laubbäumen, teilweise Kompensation des Verlusts der Bestandsbäume
- Biologische Vielfalt: der Erhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, hochwertig zu gestaltenden Freiflächen sowie von Dachbegrünungen tragen zum Erhalt und Stärkung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen bei und unterstützen dabei die Sicherung der biologischen Vielfalt
- Landschaft: durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrenzung der zulässigen Wandhöhen wird das Planungsgebiet gut in die umgebenden Strukturen eingebunden
- Fläche + Boden: Erhöhung der Versiegelung; Verlust von natürlichen Bodenfunktionen; Minimierung der Flächenversiegelung durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Erschließungsflächen, untergeordneten Wegen, Feuerwehrstellflächen und Stellplätzen in den Urbanen Gebieten
- Wasser: Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen; gut versickerungsfähiger Boden vorhanden, der zur Niederschlagswasserversickerung geeignet ist; Dachbegrünungen sowie hochwertige Begrünungen unterstützen den Umgang des

- Regenwassers (Rückhalt von anfallendem Niederschlagswassers, Rückhalt von Abflussspitzen, etc.); Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen
- Luft + Klima: Auswirkungen auf den Umweltbelang Luft sind nicht zu erwarten; durch Neupflanzungen, Dachbegrünungen, die Herstellung einer hochwertigen Begrünung sowie die Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen werden Maßnahmen zur Förderung des lokalen Kleinklimas getroffen; eine Durchlüftung des Planungsgebiets wird als weiterhin gegeben eingeschätzt
 - Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten: keine Betroffenheit
 - Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Immissionen: wird nach Vorliegen der jeweiligen Gutachten ergänzt
 - Kultur- und Sachgüter: Abriss von Gebäuden (Sachgüter), keine Betroffenheit von geschützten Kultur- und Sachgütern
 - Vermeidung von Emissionen: Überschreitung von Grenzwerten durch entstehende Emissionen kann verhindert werden; das Vorhaben wird so umgesetzt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Anlieger kommt
 - Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: keine Betroffenheit
 - Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Nutzung von erneuerbaren Energien allgemein zulässig; zwingende Kombination mit einer Dachbegrünung, um die Synergieeffekte auszunutzen
 - Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB: wie oben beschrieben
 - Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb
 - Technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert aufgrund der derzeitigen Nutzung und der umliegenden Bestandsbebauung
 - Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigungen kann nicht ausgegangen werden. Im näheren Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre sowie ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Die natürlichen Katastrophen wie Hochwasser und Überschwemmungen kommen in den Randbereichen des Planungsgebiet vor, es werden dafür aber geeignete Hochwasserschutz-Maßnahmen getroffen, die zur Vermeidung der Gefahr für Mensch und Leben beitragen.

6.4 Flächenbilanz

	In m ²	In %
Geltungsbereich	14.258	100%
Baugebiet MU	12.528	88%
Versorgungsfläche	390	3%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.340	9%

6.5 Folgekosten

Die Übernahme der durch den Bebauungsplan ausgelösten Folgekosten wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

6.6 Änderungen während des Planverfahrens

Wird bei Bedarf nach Durchführung der Öffentlichkeits-/TÖB-Beteiligung ergänzt.

Anlagenverzeichnis

Folgende Quellen bzw. Gutachten wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Anlage 1) Geotechnischer Bericht, Institut Gauer GmbH, 11.05.2021
- Anlage 2) Sanierungsbericht zum Bodenaushub, rupp.bodenschutz GmbH, 25.10.2022
- Anlage 3) Vorabschätzung zu naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Teil Süd, TNL Energie GmbH, Februar 2024
- Anlage 4) Verkehrsuntersuchung Bürgerbräu-Areal, R+T Verkehrsplanung GmbH, 06.03.2024

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Städtebaulicher Entwurf Landesamt für Finanzen und Ärztehaus, Rauh + Müller Architekten GmbH, 21.03.2023/07.08.2023
- Webkarte S/W; Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics 2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (29. Änderung, in Kraft getreten am 01.06.2022) der Regierung der Oberpfalz
- Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.Opf., wirksam seit 02.11.1993
- Vermessungsplanung, galileo-ip Ingenieure GmbH, 13.11.2023