

Stadt Cham

Marktplatz 2 • 93413 Cham
Telefon 09971/8579-0 • Durchwahl 09971/8579-113
Telefax 09971/6811 oder 09971/8579-8113
E-Mail: sigrid.stebe-hoffmann@cham.de



Stadt Cham • Postfach 15 53 • 93405 Cham

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat,

am

Donnerstag, 21. März 2019, 17.00 Uhr

findet die 3. Sitzung des **Stadtrates Cham** im „**Langhaussaal**“ des Rathauses Cham, Marktplatz 2, 93413 Cham statt.

Hierzu werden Sie geladen.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung:

1. **Informationen**
2. **Mobilität und Verkehrssicherheit in der Stadt Cham;**
Vorstellung des Zweckverbandes Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz
3. **Vollzug der Baugesetze:**
 - 3.1 **Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Regental-Center“;**
 - 3.1.1 Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - 3.1.2 Billigungsbeschluss
 - 3.2 **2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;**
 - 3.2.1 Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
 - 3.2.2 Satzungsbeschluss
 - 3.3 **Antrag auf Änderung zu einem genehmigten Verfahren der HG Projektentwicklung GmbH & Co. KG zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 398/6, 398/7, 398/8, 399, 400, 400/3, 479/21, 829/3, 829/4, 837/13, 837/14, 837/16 und Teilflächen aus 479/2 und 479/15 Gmkg. Cham, in Brunnendorf**
4. **Info-Zentrum Regentaläue;**
Umplanung
5. **Bürgerspitalstiftung Cham – Seniorenheim St. Michael;**
Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen
6. **Anfragen**

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

Nr. 32: Informationen

Beschlussfassung erfolgte nicht

**Nr. 33: Mobilität und Verkehrssicherheit in der Stadt Cham;
Vorstellung des Zweckverbandes Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz**

Beschlussfassung erfolgte nicht.

Nr. 34: Vollzug der Baugesetze:**Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Regental-Center“;**

- a) Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
- b) Billigungsbeschluss

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz, Regensburg vom 26.02.2019:

Bereits mit Stadtratsbeschluss vom 24.03.2011 wurde ein Verfahren für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Regental-Center“ eingeleitet. Zur Erhaltung der Innenstadt nicht nur als Handels- sondern auch als multifunktional geprägtes Zentrum sollten für das Sondergebiet zentrenrelevante Sortimentsbeschränkungen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Cham getroffen werden. Um die planerischen Ziele zu sichern, wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen.

Auf der Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (GSEK) vom Dezember 2010 wurde ein Vorentwurf für den Bebauungsplan erstellt. In zahlreichen und langwierigen Gesprächen konnte ein grundsätzlicher Konsens mit den Grundstückseigentümern bezüglich der Sortimente und den Verkaufsflächenobergrenzen erreicht werden.

Leider wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der höheren Landesplanungsbehörde die Überschreitungen der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für bestimmte Sortimente kritisiert, die sich zum Teil aus dem Bestand und aus rechtskräftigen Einzelbaugenehmigungen ergeben haben. Im Ergebnis sollte die Planung nochmals mit raumverträglichen Verkaufsflächen überarbeitet werden, um den landesplanerischen Zielen zu genügen.

Der Rechtsanwalt eines Grundstückseigentümers entgegnete, dass die radikale Abänderung des Bebauungsplanentwurfs nach den Vorgaben der Regierung zu erheblichen rechtlichen und wirtschaftlichen Einbußen des Mandanten führe. Ein Normenkontrollantrag sowie die Geltendmachung von Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen wurden angekündigt.

Zur rechtlichen Einschätzung der möglichen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche konnte auch der von der Stadt beauftragte Rechtsanwalt keine sichere Rechtsauskunft geben. Die Änderung des Bebauungsplanes kann durch die Eingriffe in bereits ausgeübte bzw. genehmigte Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke Ansprüche auf Schadensersatz auslösen.

Nach über vier Jahren musste erkannt werden, dass keine sinnvolle Änderung des Bebauungsplans „Regental-Center“ erreicht werden kann. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde deshalb mit Stadtratsbeschluss vom 15.07.2015 eingestellt und die Veränderungssperre aufgehoben.

Im Vorfeld wurde vom Sachgebiet 34 bei der Regierung der Oberpfalz mitgeteilt, dass die Stadt nicht aus der Städtebauförderung fallen würde, wenn die beiden Bebauungsplanänderungsverfahren an der Rodinger Straße (bis auf die noch nicht bebauten Grundstücke) eingestellt werden würden. Die Stadt hätte es versucht und verliere dadurch nicht die Ziele nach dem GSEK aus dem Auge.

Die Wiederaufnahme des Bebauungsplanänderungsverfahrens erscheint derzeit nicht zielführend.

Zur Email der IHK Regensburg vom 28.02.2019:

Bereits in den Jahren 2011 bis 2015 war ein Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Regental-Center“ Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Nach über vier Jahren musste jedoch erkannt werden, dass keine sinnvolle Änderung des Bebauungsplans „Regental-Center“ erreicht werden kann. Das Bebauungsplanänderungsverfahren eingestellt und die Veränderungssperre aufgehoben.

Die Interessen der Grundstückseigentümer über zukünftige Erweiterungen von Bestandsnutzungen waren mit den durch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) definierten raumverträglichen Rahmen nicht in Einklang zu bringen. Auch standen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche durch Eingriffe in bereits ausgeübte bzw. genehmigte Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke im Raum.

Zum Schreiben des Landratsamt Cham vom 25.02.2019:

Die Stellungnahmen der Sachgebiete „Feuerwehrwesen“, „Immissionsschutz“ und „Gartenkultur und Landespflege“ werden zur Kenntnis genommen.

Bereits in den Jahren 2011 bis 2015 war ein Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Regental-Center“ Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Nach über vier Jahren musste jedoch erkannt werden, dass keine sinnvolle Änderung des Bebauungsplans „Regental-Center“ erreicht werden kann. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde eingestellt und die Veränderungssperre aufgehoben.

Die Interessen der Grundstückseigentümer über zukünftige Erweiterungen von Bestandsnutzungen waren mit den durch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) definierten raumverträglichen Rahmen nicht in Einklang zu bringen. Auch standen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche durch Eingriffe in bereits ausgeübte bzw. genehmigte Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke im Raum.

Da keine Änderung des Bebauungsplanaufhebungsentwurfs veranlasst ist, kann zugleich der Billigungsbeschluss gefasst werden.

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Der vom Stadtbauamt Cham erstellte Entwurf für die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Regental-Center“ mit Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.01.2019 wird gebilligt.

Nr. 35: **Vollzug der Baugesetze:**

2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- c) Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- d) Satzungsbeschluss

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Zum Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH Schwandorf vom 04.02.2019:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Vorgaben sind in den textlichen Festsetzungen bereits aufgeführt und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Zum Schreiben der DB AB München vom 05.02.2019:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Vorgaben sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Zur Email der Vodafone GmbH vom 28.02.2019:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Vorgaben sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Zum Schreiben des Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg vom 25.02.2019:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Vorgaben sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 28.02.2019:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen und Punkt 5.3 der Begründung wird der Hinweis auf „DWQ“ Regelwerke korrigiert.

Zum Schreiben des Landratsamt Cham vom 27.02.2019:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Sachgebiet „Bauwesen - technisch“:

Begründung

Eine max. Baukörperlänge wird nicht festgesetzt. Die max. Körperlänge wird bereits durch die Baugrenzen, G FZ und GRZ vorgegeben.

In der Begründung unter Punkt 4.3 Gestaltungsfestsetzungen sowie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und in

der Nutzungsschablone wird die Dachneigung von 12° - 18° nur für Pult- und Satteldächer festgesetzt.

Plangraphik

Die farbige Darstellung des Geltungsbereiches wird geändert.

Der Hochwasserbereich für HQ extrem wird in der Planzeichnung ergänzt.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Sonstige Planzeichen und Nutzungsschablone

Unter Bauweise, Baulinien, Baugrenze wird die Bauweise in eine „abweichende“ Bauweise geändert.

Verkehrsflächen

Die Darstellung der Zufahrtsbereiche wird beibehalten.

Sonstige Planzeichen und Nutzungsschablone

Bei der Angabe der Dachneigung wird die Formulierung „für PD und SD“ ergänzt.

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der zweite Satz wird in „...keine Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und keine Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen.“ geändert.

4. Abstandsflächen

Der letzte Satz wird entfernt.

8. Außenwerbung

Die Größe der Außenwerbung wird beibehalten.

In den textlichen Festsetzungen wird eine Aussage bezüglich der Gültigkeit der Festsetzung der 2. Änderung ergänzt.

Anlagen zur Solargewinnung werden zugelassen.

4. Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“:

Beleuchtung im Außenbereich

Punkt 26 in den Hinweisen wird in den textlichen Festsetzungen verschoben und ergänzt.

Stützmauern

Auf eine Aussage wird verzichtet, da keine Stützmauern festgesetzt bzw. vorgesehen sind.

Einfriedungen

Es sind keine Sockelmauern bzw. Zaunsockel zulässig. In den Festsetzungen sind bereits nur Punktfundamente, die mit der Geländeoberfläche abschließen zulässig.

Stellplätze/Durchgrünung

Im Bereich der Stellplätze werden noch zusätzliche Bäume vorgesehen.

5. Sachgebiet „Naturschutz und Landespflege“:

Die Artenliste wird entsprechend der Artenliste für den Naturraum 402 „Cham-Further-Senke“ angepasst.

7. Sachgebiet "Wasserrecht":

- Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen, letzter Absatz:
Der Bezugspunkt wird konkretisiert und in die textlichen Festsetzungen Punkt 2 verschoben.
- Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen:
Die Formulierung wird beibehalten.
- Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 4.2.4 der Begründung widersprechen sich teilweise:
Die Formulierungen werden in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Durch die geringfügigen Änderungen und Korrekturen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Einer erneuten Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB bedarf es nicht, da sich die Änderungen qualitativ nicht nachteilig auf andere Grundstücke auswirken. Auch werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich dadurch nicht berührt.

Da die stattgegebenen Äußerungen und Erörterungen bereits in den Bebauungsplanaufhebungsentwurf eingearbeitet wurden, kann zugleich der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung M 1:500 vom 21.03.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 21.03.2019 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 21.03.2019

§ 3

Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

**Stadtrat Cham
f.d.U.**

Unter Beglaubigung vorstehenden Protokollauszuges

Nr. 36: **Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Änderung zu einem genehmigten Verfahren der HG
Projektentwicklung GmbH & Co. KG zum Neubau eines Wohn- und
Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 398/6,
398/7, 398/8, 399, 400, 400/3, 479/21, 829/3, 829/4, 837/13, 837/14, 837/16 und
Teilflächen aus 479/2 und 479/15 Gmkg. Cham, in Brunnendorf**

Mit 13:8 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Dem Antrag auf Änderung zu einem genehmigten Verfahren der HG Projektentwicklung GmbH & Co. KG zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 398/6, 398/7, 398/8, 399, 400, 400/3, 479/21, 829/3, 829/4, 837/13, 837/14, 837/16 und Teilflächen aus 479/2 und 479/15 Gmkg. Cham, in Brunnendorf, wird nicht zugestimmt.

Das Bauvorhaben fügt sich mit einer Wandhöhe von 18,05 m vom Maß der baulichen Nutzung her nicht in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

Nr. 37: **Info-Zentrum Regentalae;
Umplanung**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Mit der Verlegung des Standortes für die Bereitstellung von Informationen zum Thema Regentalae in das sog. „Schwalbenhaus“ in Untertraubenbach und mit der veränderten Darstellungsweise mit analogen Info-Tafeln besteht Einverständnis.

Nr. 38: **Bürgerspitalstiftung Cham – Seniorenheim St. Michael;
Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- staatliche Fördermöglichkeiten im Einzelnen zu prüfen
- Modelle für eine teilweise Finanzierung der anstehenden baulichen Investition durch Private zu entwickeln

und dem Stadtrat sodann möglichst im ersten Halbjahr 2019 Finanzierungsmodelle vorzulegen. Der Stadtrat soll in die Lage versetzt werden, über einen städtischen Zuschuss zu den Investitionskosten zu entscheiden.

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, eine Entscheidung des Stadtrats über eine der vier möglichen Varianten aus der Projektstudie des Architekturbüros Donhauser vorzubereiten.

Der Stadtrat begrüßt außerdem die Idee der Begründung einer interkommunalen Zusammenarbeit und beauftragt die Verwaltung, dem Stadtrat hierzu in einer der nächsten Sitzungen einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten.