

Stadt Cham
Marktplatz 2



Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat!

Cham, 30.06.2014

Am

Montag, 23. Juni 2014, 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. **Jugendrat Cham;
Präsentation**
3. **Vollzug der Baugesetze:**
 1. **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Regental-Center“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;**
 - 3.1 Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - 3.2 Billigung des Entwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung
4. **Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG);
Bestätigung der neu gewählten Kommandanten der Freiwilligen
Feuerwehr Cham**
5. **Bestellung von Referenten**
6. **Anfragen**
- 7.

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

Nr. 118: **Informationen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

Nr. 119: **Jugendrat Cham;
Präsentation**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

Nr. 120: **Vollzug der Baugesetze:**

1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Regental-Center“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;

- a) Behandlung der aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
- b) Billigung des Entwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung

Mit 24:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Zum Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf, vom 18.09.2013:

Die Überschreitung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für bestimmte Sortimente ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand, den ausgesprochen ungenauen Festsetzungen aus dem alten rechtskräftigen Bebauungsplan und zum Teil aus den rechtskräftigen Einzelbaugenehmigungen. Die Überarbeitung der zulässigen Verkaufsfläche für die genannten Sortimente begründet sich aus den Zielvorgaben des bestehenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (GSEK) zum Schutz der Innenstadt. Zugleich hat die Stadt aber auch die Interessen der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen. Aus diesem Spannungsfeld heraus wurden die Begrenzungen der Verkaufsflächen zu den einzelnen Sortimenten in der Überarbeitung festgesetzt. Der Stadt Cham war und ist bewusst, dass dadurch bei einzelnen Sortimenten die maximal zulässige Verkaufsflächengröße über den landesplanerischen Vorgaben lagen und liegen. Nachdem die Regierung von Oberpfalz ebenfalls erhebliche Bedenken bezüglich dieser Überschreitungen äußerte, wurde in einem gemeinsamen Termin bei der Regierung von Oberpfalz diese Zwangspunkte der Stadt Cham erläutert und nach einer Lösung gesucht. Gemeinsam wurden die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche einzelner Sortimente und die Formulierungen bezüglich der Festsetzungen zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, ohne Festsetzungen von Betriebsformen (gemäß Rechtsprechung nicht zulässig) besprochen. Dieser überarbeitete Bebauungsplan wird in einem weiteren Verfahrensschritt noch einmal ausgelegt.

Der Stadtrat Cham nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und fasst folgenden Beschluss:

Die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente werden auf der Grundlage der Vorgaben der Höheren Landesplanung überarbeitet.

Zum Schreiben der IHK Regensburg, Geschäftsstelle Cham, vom 27.09.2013:

Die Überschreitung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für bestimmte Sortimente ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand, den ausgesprochen ungenauen Festsetzungen aus dem alten rechtskräftigen Bebauungsplan und zum Teil aus den rechtskräftigen Einzelbaugenehmigungen. Die Überarbeitung der zulässigen Verkaufsfläche für die genannten Sortimente begründet sich aus den Zielvorgaben des bestehenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (GSEK) zum Schutz der Innenstadt. Zugleich hat die Stadt aber auch die Interessen der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen. Aus diesem Spannungsfeld heraus wurden die Begrenzungen der Verkaufsflächen zu den einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten in der Überarbeitung festgesetzt. Der Stadt Cham war und ist bewusst, dass dadurch bei einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten die maximal zulässige Verkaufsflächengröße über den landesplanerischen Vorgaben lagen und liegen. Nachdem die Regierung von Oberpfalz ebenfalls erhebliche Bedenken bezüglich dieser Überschreitungen äußerte, wurde in einem gemeinsamen Termin bei der

Regierung von Oberpfalz diese Zwangspunkte der Stadt Cham erläutert und nach einer Lösung gesucht. Gemeinsam wurden die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche einzelner Sortimente und die Formulierungen bezüglich der Festsetzungen zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, ohne Festsetzungen von Betriebsformen (gemäß Rechtsprechung nicht zulässig) besprochen. Dieser überarbeitete Bebauungsplan wird in einem weiteren Verfahrensschritt noch einmal ausgelegt.

Der Stadtrat Cham nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und fasst folgenden Beschluss:

Die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente werden auf der Grundlage der Vorgaben der Höheren Landesplanung überarbeitet.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 24.09.2013:

Die Äußerungen zu den Punkten 1, 2 und 3 werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4 Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Auf den schlechten Zustand der Bestandsbäume kann auf der Ebene der Bauleitplanung kein Einfluss genommen werden. Der Eigentümer ist auf diesen Umstand im Rahmen eines Verwaltungsvorganges von der Stadtverwaltung auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen hinzuweisen.

Zu Punkt 5 AB „Bauwesen - technisch“:

Plangeheft - Unterpunkt 1: Die Bezeichnung wird korrigiert.

Plangeheft - Unterpunkt 2: Die Anregung wird aufgenommen.

Plangeheft - Unterpunkt 3/Plangrafik - Unterpunkt 1:

Nach der BayBO 2013 sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern zulässig. Dies muss nicht extra im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auf Grund der Vielzahl der Änderungen und der damit praktikablen Handhabung der 1. Änderung werden auch alle nicht geänderten Festsetzungen des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes in die Satzung der 1. Änderung aufgenommen. Damit ersetzt die 1. Änderung vollinhaltlich den alten rechtskräftigen Bebauungsplan. Dies wird als Hinweis auf die Satzung mit aufgeführt. Damit erübrigt sich eine Gegenüberstellung von „Vorher“ und „Nachher“.

Plangrafik - Unterpunkt 2: Die Benennung der PlanVZ wird ergänzt.

Plangrafik - Unterpunkt 3:

Die Bebauungsplangebietsgrenze beim Grundstück Flst.Nr. 393 Gmkg. Altenmarkt bleibt bestehen. Der im Bebauungsplangebiet liegende Gebäudeteil ist von dem angrenzenden Wohnhaus Rodinger Str. 12 völlig unabhängig. Dort sind die Trafoanlagen für die Stromversorgung der Einkaufszentren untergebracht.

Plangrafik - Unterpunkt 4:

Im Bebauungsplan wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur die Straßenverkehrsfläche dargestellt, die nicht in Fahrbahn und Radweg unterteilt. Zur Klarstellung wird in der Legende Straßenverkehrsfläche „mit Geh- und Radweg“ ergänzt. Der tatsächliche Ausbaustandard und die Breiten der einzelnen Teilanlagen bleiben der abschließenden Straßenplanung vorbehalten. Die Erneuerung der Straße mit Verbesserung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit wird derzeit überplant.

Die Bushaltestelle ist bereits dargestellt, jedoch auf Grund der Bäume schwer lesbar. Hier wird zur Klarstellung ebenso die Bezeichnung im Plan OPN ergänzt.

Städtebauliche Planung - Unterpunkt 1: Die Aussage wird ergänzt

Städtebauliche Planung - Unterpunkt 2:

Die Versiegelung ist durch die maximal zulässige GRZ begrenzt; sie ist im Übrigen so auch schon vorhanden.

Städtebauliche Planung - Unterpunkt 3:

Die maximale Traufhöhe unter Punkt B 2. ist mit 10,5 m festgesetzt ist. Weitere Differenzierungen werden nicht für notwendig erachtet.

Städtebauliche Planung - Unterpunkt 5:

Die Aussagen zu den Abstandsflächen werden entsprechend korrigiert.

Vorschläge an die Planer - Unterpunkt 1: Die Baugrenzen werden angepasst.

Vorschläge an die Planer - Unterpunkt 2:

Das Flachlandbiotop Nr. 6741-0095-003 wird gekennzeichnet

Vorschläge an die Planer - Unterpunkt 3:

Die Größen der Werbeanlagen werden auf den Bestand festgeschrieben.

Zu den Schreiben/Email der Regierung der Oberpfalz, Regensburg, vom 26.09.2013, 25.11.2013 und 07.05.2014:

Die Überschreitung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für bestimmte Sortimente ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand, den ausgesprochen ungenauen Festsetzungen aus dem alten rechtskräftigen Bebauungsplan und zum Teil aus den rechtskräftigen Einzelbaugenehmigungen. Die Überarbeitung der zulässigen Verkaufsfläche für die genannten Sortimente begründet sich aus den Zielvorgaben des bestehenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (GSEK) zum Schutz der Innenstadt. Zugleich hat die Stadt aber auch die Interessen der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen.

Aus diesem Spannungsfeld heraus werden die Begrenzungen der Verkaufsflächen zu den einzelnen Sortimenten in der Überarbeitung entsprechend festgesetzt.

Der Stadt Cham war bei der Erstellung des ersten Bebauungsplanentwurfes bewusst, dass dadurch bei einzelnen Sortimenten die maximal zulässige Verkaufsflächengröße über den landesplanerischen Vorgaben lagen und liegen. Nachdem die Regierung von Oberpfalz ebenfalls erhebliche Bedenken bezüglich dieser Überschreitungen äußerte, wurde in einem gemeinsamen Termin bei der Regierung von Oberpfalz diese Zwangspunkte der Stadt Cham erläutert und nach einer Lösung gesucht. Gemeinsam wurden die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche einzelner Sortimente und die Formulierungen bezüglich der Festsetzungen zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, ohne Festsetzungen von Betriebsformen (gemäß Rechtsprechung nicht zulässig) besprochen und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Lediglich die maximal zulässige Verkaufsfläche für „Elektrowaren“ im SO E/2 wurde auf den baurechtlich genehmigten Bestand von 2.350 m² festgeschrieben. Die vorhandene Verkaufsfläche einer der beiden örtlichen Magnetbetriebe hat sich bisher bei einem Marktgebiet von ca. 93.590 Einwohnern als bedarfsgerecht und notwendig erwiesen. Nach der Tabelle 13 des Einzelhandelskonzeptes für die

Stadt Cham ergibt sich ein Zielszenario im Jahr 2015 für das Sortiment „Elektrowaren“ mit einem prognostizierten Gesamtumsatz von 24,6 Mio. €. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieses Elektromarktes wird durch diese Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.350 m² nicht beeinträchtigt.

Auf Ziff. 3.2.7. (Elektrohandel) der von der BBE Handelsberatung GmbH, München, erstellten Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 wird verwiesen.

Weiter wurde mit 24:0 Stimmen folgender Beschluss gefasst:

Der von der Planungsgemeinschaft Kerschberger Architekten GmbH / Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitektur, Cham / Iggenbach, überarbeitete Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Regental-Center“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 05.06.2014 wird gebilligt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 13 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den vorgenannten geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die Auslegungsfrist wird auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Nr. 121: **Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG);
Bestätigung der neu gewählten Kommandanten der Freiwilligen
Feuerwehr Cham**

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Die von den Mitgliedern der FFW Cham gewählten Personen

- Herr Markus Reittinger als 1. Kommandant sowie
- Herr Erwin Löffler als 2. Kommandant

werden in ihren Ehrenämtern bestätigt.

Nr. 122: **Bestellung der städtischen Referenten**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.