

**Niederschrift über die öffentliche  
Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Umwelt**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 15.04.2021  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:07 Uhr  
Ort: Wildbadsaal, Weißenburg i. Bay.

---

**Anwesenheitsliste**

**Oberbürgermeister**

Schröppel, Jürgen

**Ausschussmitglieder**

Degen, Karl-Heinz  
Felleiter, Fritz  
Gruber, Heinz  
Hetzner, Maximilian  
Kamm, Tobias  
Kohler, Alexander  
Meyer, Gerd  
Naß, Gerhard  
Pfitzinger-Miedel, Inge  
Roth, Karl

**Schriftführer**

Stefke, Heiko

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## **Tagesordnung**

- 1. Ausschuss (vorberatend) – öffentlich**
- 1.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Alte Ziegelei" u. ehemaligem TV-1860-Sportgelände sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes im genannten Bereich; Aufhebung des Grundsatzbeschlusses  
Vorlage: SG 41/037/2021
- 1.2 Errichtung einer Pumptrackanlage am Aumühlweiher  
Vorlage: SG 45/012/2021
- 1.3 Bekanntgaben - öffentlich

Oberbürgermeister Jürgen Schröppel eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt fest.

Oberbürgermeister Schröppel beantragt, die Mitteilung SG 45/012/2021 (dringliche Anordnung – Pumptrackanlage) als zusätzlichen Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Dies wurde ohne Gegenstimmen angenommen.

## **1 Ausschuss (vorberatend) – öffentlich**

### **1.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Alte Ziegelei" u. ehemaligem TV-1860-Sportgelände sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes im genannten Bereich; Aufhebung des Grundsatzbeschlusses**

#### **Ergebnis der Erörterung:**

**Oberbürgermeister Schröppel** fasst einleitend zusammen - da sich die Chronologie in die letzte Wahlperiode erstreckt und auf Grund der Komplexität des Themas:

- Im Jahr 2014 wurde per Vorbescheid ein Mischgebiet (MI) mit der Auflage einer Lärmbetrachtung freigegeben.
- Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- Nach einem Eigentümerwechsel hin zu den jetzigen Investoren wurde zusammen mit deren Architekt eine Überplanung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgenommen.
- Zu dieser neuen Planungsabsicht wurde ein Stadtratsbeschluss mit der Einschränkung zur Immissions- und Verkehrsbetrachtung gefasst.
- Die Ergebnisse der Schallbetrachtung hinsichtlich des Bahnlärms liegen nun vor; notwendig werden dermaßen hohe Schutzvorkehrungen. Trotz aller Maßnahmen wie fünfgeschossige Riegelbebauung mit 14m-hohen Wänden, passiver Schallschutz etc. können die Werte nicht eingehalten werden. Lediglich wenn sich die künftigen Bewohner in ihren Wohnungen aufhalten, sind die Werte eingehalten. Die Riegelbebauung erinnert an die Nazibauten auf Rügen.
- Das Planungsziel eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zu hinterfragen. Eine Abwägung dieser Lärmergebnisse ist nur schwer möglich. Vom letzten Baugebiet in Weißenburg und von der Einschätzung, dass Leute dann unter Brücken schlafen müssten, kann nicht gesprochen werden; verwiesen wird auf die Baulandentwicklungen Holzingen - Am Hasenacker, Hattenhof - Stadtnah im Grünen und Weißenburg - Wohnen zur Rezat. Außerdem werden Prüfungen in Hagenbuch derzeit durchgeführt, nun möglich auf Grund der fertiggestellten Umbindung des Abwasserkanals.
- Ein Bebauungsplan mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung wäre rechtlich fehlerhaft bzw. rechtswidrig. Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal könne entsprechend des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) angedacht werden, ein Mischgebiet (MI) mit einem Nutzungsmix war über den Vorbescheid bereits freigegeben. Nach Vorliegen der Schallergebnisse wäre Letzteres sorgfältig zu prüfen.

**Rechtsdirektor Stefke** möchte das vorliegende Gutachten an Hand der Anlage 3.2 „Nachtzeit“ detaillierter erläutern, insbesondere

- Die bauliche Anordnung als Riegel, die anzuwendenden Regelwerke DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ werden eingeordnet.
- Es ergeben sich die in der Karte abgebildeten Werte, die die Einhaltung/Überschreitungen der Orientierungswerte und der Grenzwerte bedeuten. Eine Beurteilung erfolgt dabei vor der Fassade. Hierauf wird später noch Bezug genommen, betreffend die nachgelieferte Ergänzung des Schallgutachters.
- Die festzustellenden Überschreitungen sind teilweise erheblich, die Größenordnungen im Bereich von 20 db(A) können nicht mehr „begriffen“ werden.
- Der über die nachgelieferte Ergänzung vorgeschlagene Laubengang, wie aus Großstädten bekannt, bringt trotzdem noch „rote“ Kennzeichnungen. Erst in den Innenräumen der Gebäude herrscht ein verträglicher Geräuschzustand.
- Dieses beschriebene Ergebnis ist der Abwägung nicht mehr offen.

**Oberbürgermeister Schröppel** ergänzt, dass die zweite über die Ergänzung vorgetragene Variante der 4,5m-hohen Lärmschutzwand auf planfestgestelltem Bahngrund nicht realisierbar ist, da keine kommunale Planungshoheit besteht.

**StR Gruber** stellt wiederum das Nichtvorliegen eines Bedarfes fest; jedoch handelt es sich nicht um eine städtische Baulandentwicklung, sondern um eine von Investoren. Hier ist die Bedarfseinschätzung daher anders. Eingeschätzt wird, dass der Wohnraum schwer zu verkaufen und zu vermieten wäre. **StR Gruber** sieht es kritisch, ein Gutachten zu fordern und dann keine Ausweisung durchzuführen; aus seiner Sicht haben die Investoren einen Rechtsanspruch auf eine Wohngebietsausweisung.

**Oberbürgermeister Schröppel** erläutert, dass in der Bauleitplanung kein Rechtsanspruch besteht, ein Gewerbegebiet gekauft wurde und für die Chance der Umdeklarierung zum Wohnen kein Rechtsanspruch besteht. Seiner Einschätzung nach entsteht dann ein rechtswidriger Bebauungsplan. Fürsorge für die Investoren besteht dahingehend, sie nicht in das „offene Messer“ laufen zu lassen. Im bisherigen Prozedere wurde immer die Lösung der Lärmthematik betont.

**Rechtsdirektor Stefke** erklärt, dass eine Baulandentwicklung immer durch die Stadt mit deren Planungshoheit durchgeführt wird, unabhängig ob Investoren dahinter stehen. In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit bzw. der Bedarf einzuschätzen, dies prüft auch die Regierung von Mittelfranken.

**StR Roth** möchte die Einschätzung zu ggf. vergebenen Aufwand und zur Bedarfsfrage im Verhältnis zu anderen Baugebieten wissen.

**Oberbürgermeister Schröppel** verweist wiederum auf seine Rechtsauffassung und darauf, dass für andere Wohngebiete ein Bedarfsnachweis für z.B. die angedachte Entwicklung in Hagenbuch erschwert wird. Hier könnte einerseits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus den 1960er umgesetzt werden und andererseits ein Vorstoß durch die Sparkasse hinsichtlich einer Eigentumsfläche, die bereits für eine Entwicklung vorbereitet ist, angegangen werden.

**StR Hetzner** erläutert, dass sich die Stadt um die künftige Wohnqualität kümmern muss und nicht um die Interessen der Investoren. Andere Planungsansätze wären aus seiner Sicht die Ausweisung von Gewerbeflächen für kleinere Betriebe.

**Oberbürgermeister Schröppel** bestätigt diese Auffassungen.

**StR Kohler** verweist darauf, dass es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt und auf die Lage zur Altstadt. Er möchte gerne wissen, durch welche Maßnahmen die „roten“ Bereiche zu „grünen“ gemacht werden könnten.

**Oberbürgermeister Schröppel** verweist auf die anfänglichen Ausführungen; alle Maßnahmen des Schallschutzes wurden bereits gezogen.

**Rechtsdirektor Stefke** verweist darauf, dass diese Maßnahmen bzw. deren Kosten wohl keinen bezahlbaren Wohnraum ermöglichen.

**StRin Pfitzinger-Miedel** sieht einen Bedarf im Bereich von Flächen für Kleingewerbe. Sie möchte gerne wissen, ob Gespräche in diese Richtung mit den Investoren bereits geführt wurden und, ob im rückwärtigen Bereich dann Wohnen möglich wäre.

**Rechtsdirektor Stefke** verweist darauf, dass dies ohne Riegelbebauung nicht denkbar wäre.

**Oberbürgermeister Schröppel** erklärt, dass die Investoren primär ein Wohngebiet auf Grund der zu erwartenden Bodenwerte durchsetzen möchten. Die Umsetzung eines Mischgebietes muss erst geprüft werden. Eine Riegelbebauung hin zur Bahn könnten auch Gewerbehallen sein, hiernach bräuchte es dann eine Pufferzone zum Wohnen.

**StR Kamm** verweist auf die anderen Weißenburger Wohngebiete an der Bahnstrecke, wie z.B. Kohlstraße oder Laderampe, hier können Menschen wohnen, auch wenn die Ausweisung aus einer anderen Zeit ist. Für die ehem. Ziegelei sieht er eine Wohnbebauung als Chance, da das Areal längere Zeit brach liegt, es sich um zentrumsnahe Flächen handelt, keine neuen Flächen versiegelt werden müssen, Wohnraum notwendig ist und ein Angebot geschaffen werden könnte. Sein Resümee ist, dass eine Abwägung getroffen werden muss, die sich nicht einfach gestaltet. Sein Wunsch wäre hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Er weist darauf hin, dass die nachgereichte Unterlage mit der Immissionschutzbehörde abgestimmt werden soll.

**Oberbürgermeister Schröppel** erklärt, dass dies bereits erfolgt ist.

**StR Kamm** teilt mit, dass die Entwicklung nicht an einem fehlenden Willen scheitern darf.

**Oberbürgermeister Schröppel** weist dies zurück und erklärt, dass dies auch machbar sein muss und, dass man über den Wohnwert an dieser Lage streiten kann: Umspannwerk, Zentralkläranlage, Bahnanlage mit Güterverkehr wären zu berücksichtigen. Aus seiner Sicht bedeutet weiteres Arbeiten an diesem Projekt nur „Geld verbrennen“.

**Rechtsdirektor Stefke** sieht ein schulbuchmäßiges Vorgehen: Zunächst erfolgte ein Grundsatzbeschluss und dann eine nähere Prüfung; deren Ergebnisse sind nun zu bewerten. Dagegen kann ein Anspruch auf Entwicklung nicht eingefordert werden.

**StR Naß** begrüßt die Absichten der Investoren, die Ergebnisse zeigen sich leider in der Form, dass vernünftiger Wohnraum nicht geschaffen werden kann. Er verweist auf die möglichen Alternativen wie Gewerbe bzw. Kleingewerbe und, dass auch ein Bauherr Verantwortung für sein Vorhaben hat. Er unterstützt den Beschlussvorschlag.

**Oberbürgermeister Schröppel** ergänzt in der Diskussion, dass der Stadt in den letzten Jahrzehnten die Freihaltung der Bahnbereiche von schutzbedürftigen Nutzungen gelungen ist. Ausgewiesen wurden z.B. Sondergebiete, Industrie- und Gewerbegebiete sowie Gemeinbedarfsflächen. Andernorts müssen nachträgliche millionenschwere Lärmsanierungen durchgeführt werden.

**StR Meyer** berichtet aus seiner siebenjährigen Betriebstätigkeit auf diesem Areal von Bahnlärm und Gestank aus der Kläranlage. Er verweist auf die große Trafostation der Stadtwerke, auf die schwierige Verkehrsführung, zig Eidechsen und Fledermäuse und Bodenverunreinigung. Seiner Ansicht nach ist ein Wohngebiet hier nicht sinnvoll.

**Rechtsdirektor Stefke** erläutert, dass Grenzwerte als Außenwerte eingehalten werden müssen, damit auch z.B. auf Balkonen und in Vorgärten.

**StR Roth** erklärt, dass ein Eidechsenvorkommen nicht entscheidend sein kann und möchte wissen, ob es Erkenntnisse zur Verkehrsbetrachtung gibt.

**Oberbürgermeister Schröppel** erläutert, dass diese Begutachtung zurückgestellt ist, damit keine weiteren Kosten anfallen.

VAR Linsenmeier erklärt, dass für eine Verkehrsbetrachtung die künftige Nutzung abgeschätzt werden muss, so dass hieraus entstehende Frequenzen projiziert werden können. Die weitere Bearbeitung musste folglich zurückgestellt werden.

**StR Hetzner** sieht viele verkehrliche Ansätze, die von den Investoren in den beigefügten Unterlagen erklärt wurden, nicht umsetzbar. Er weist darauf hin, dass diese massive Riegelbebauung viele Wohneinheiten bedeutet und damit auch viel Verkehr.

Rechtsdirektor Stefke verweist auf die ca. 245 m lange fünfgeschossige Riegelbebauung.

**StR Gruber** möchte persönlich an dieser Stelle nicht wohnen. Er hat nach Durchsicht der Unterlagen gedacht, die Wohngebietsentwicklung würde gerade so gehen und am Hauptgrund „Städtebau“ scheitern sollen.

**Rechtsdirektor Stefke** verweist auf die Rolle des Stadtrates in der Bebauungsplanaufstellung, u.a. die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, welche die künftigen Bewohner als Anspruch haben. Dies ist ein öffentlicher Auftrag für den Stadtrat. Im Baugesetzbuch wurde ausdrücklich geregelt, dass kein Rechtsanspruch auf eine Bebauungsplanaufstellung besteht.

**StR Felleiter** verweist auf die Historie: 2017 war Not an Alternativen und damit erfolgte der Prüfauftrag. Die nun vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass die Überschreitungen nicht zumutbar sind. Als Alternative kommen für ihn Kleingewerbeflächen in Betracht, damit kann eine Zerstückelung der Flächeneinheiten im Gewerbegebiet West I und II verhindert werden.

**Oberbürgermeister Schröppel** kann den Ausführungen zustimmen.

**StR Kamm** möchte wissen, ob in der heutigen Ausschusssitzung eine Abstimmung erforderlich ist.

**Oberbürgermeister Schröppel** sieht keine Informationsdefizite und, dass ausführliche Erläuterung erfolgt ist. Er verweist auf die lediglich vorberatende Wirkung des Beschlusses.

Eine Diskussion zu weiteren Kosten für die Investoren wird geführt.

VAR Linsenmeier möchte als Ergänzung auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde verweisen; hierin wird beschrieben, dass zum Thema Immissionsschutz theoretisch noch weitere Lärmeinträge z.B. aus angrenzendem Gewerbe sowie ein Geruchsgutachten zu erbringen wären; dies würde etliche Mehrkosten bedeuten.

**Oberbürgermeister Schröppel** verliert den Beschlussvorschlag.

## **Beschluss:**

1. Der in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Weißenburg i. Bay. vom 09.11.2017, TOP1.1, gefasste einstimmige Grundsatzbeschluss

*„Mit dem vorgestellten Bebauungskonzept als Grundlage für eine Bauleitplanung besteht grundsätzlich Einverständnis.*

*Durch die Stadtverwaltung ist in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Thomas Wenzel, Roth, ein konkretes Bebauungskonzept zu erarbeiten. Dieses ist vor einer Einleitung der Bauleitplanverfahren dem Stadtrat erneut vorzulegen.“*

wird aufgehoben.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, diese Beschlussfassung zur aufgegebenen Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an die Eigentümer mitzuteilen.

2. Auf Grund der Lage des Plangebietes bzw. der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet sind von den Eigentümern der ehem. Ziegelei Lang neuerlich mitgeteilte Planungsabsichten und -ziele mit einem Schallgutachter bzw. der Fachbehörde abzustimmen. Darüber hinaus sind diese Planungsabsichten und -ziele verkehrlich einzuschätzen und gutachterlich aufzuarbeiten. Anschließend kann eine Vorlage im Stadtrat erfolgen - vor Einleitung der Bauleitplanverfahren.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, diese Beschlussfassung an die Eigentümer mitzuteilen.

**Mehrheitlich beschlossen      Ja 8 Nein 3**

## **1.2      Errichtung einer Pumptrackanlage am Aumühlweiher**

---

Ergebnis der Erörterung:

**Oberbürgermeister Schröppel** verweist auf die vorher noch händisch ausgeteilte Vorlage der dringlichen Anordnung zur Pumptrackanlage Weißenburg, und erklärt kurz den Sachverhalt. So haben die vom Bodengutachten aus geforderten Lastplattendruckversuche, ausgeführt vom Ingenieurbüro Heinloth, Hilpoltstein, einen schlechteren, kaum tragfähigen Untergrund ergeben als gedacht. Somit musste die Frostschutz- und Trag-schichtdicke erhöht werden, was zu einer Mengenzunahme von ausgeschriebenen 1.200 t Unterbau auf 2.900 t führt. Die Kostenmehrung in Position 03.7 führt zu einer Kostenüberschreitung von rund 24.000 € gegenüber den ursprünglich 2019 im Haushalt veranschlagten 120.000 €.

Somit überschreitet die Stadt den Anschlag von 2019 um etwa 20%. Die dringliche Anordnung wurde deshalb vollzogen, weil zu befürchten war, dass die Firma RadQuartier, Gattendorf die Baustelle verlässt und diese dann erst im Herbst weitergeführt hätte. Da aber in der 16. KW schon mit der Fertigstellung der Gesamtanlage gerechnet wird, wäre es unsinnig gewesen, bis Herbst mit der Asphaltierung zu warten. Die Förderung über LEADER ist nicht gefährdet, da die Förderstelle frühzeitig involviert wurde und sowieso nur bis zu einer Höhe von 105.000 € mit rund 50% also rund 50.000 € fördert.

Rückfragen zur dringlichen Anordnung wurden vom Gremium nicht gestellt.

**Zur Kenntnis genommen**

## **1.3      Bekanntgaben - öffentlich**

---

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Jürgen Schröppel  
Oberbürgermeister

Heiko Stefke  
Schriftführung