

Chronologie

Entwicklungen und Beschlussfassungen in der Zwieselerstrasse

Der Bereich links und rechts der Zwieselerstrasse in Höhe Einkaufspark/Kaufhaus Bauer/Postgelände/Rodenstockgelände ist seit 10 Jahren immer wieder Thema im Regener Stadtrat. In dieser Chronologie finden Sie Informationen zu Anträgen, Beschlussfassungen und den aktuellen Stand (11.5.2020)

2010:

Im März: Die Firma Rosenberger möchte auf dem Rodenstockgelände einen „Kaufland“ bauen. Die Stadt vermittelt zwischen Investor Rosenberger und den Besitzern des Einkaufsparks - Mack - mit dem Ziel, eine gemeinsame Entwicklung im Bereich Zwieseler Straße einzuleiten. Die Stadt gibt einen **städtebaulichen Entwicklungsplan*** für das Rodenstockgelände in Auftrag.

2011:

Im September: Die Firmen Mack und Rosenberger einigen sich, das Projekt Rodenstockgelände – Einkaufspark gemeinsam zu entwickeln.

[Zum PNP Bericht](#)

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans**** "Teilfläche Rodenstockgelände" im beschleunigten Verfahren.

2012:

Die gemeinsamen Planungen sind in vollem Gange, laut Centermanager plant man mit einer Fertigstellung in 2013

[Zum PNP Bericht](#)

Auch das Kaufhaus Bauer plant mit Flächen in den neuen Komplex auf dem Rodenstockgelände einzuziehen.

[Zum PNP Bericht](#)

Im März beschließt der Stadtrat einstimmig den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan****:

[Zum PNP Bericht](#)

Im Mai wird dem Antrag der Investoren auf Änderung in einen **qualifizierten Bebauungsplan***** zugestimmt (einstimmig)

Der beschlossene Bebauungsplan ist rechtskräftig, laut Aussagen der beiden Investoren sollen rund 17 Mio. investiert werden, Eröffnung geplant bis Herbst 2013:

[Zum PNP Bericht](#)

Im September die Meldung, das Vorhaben stockt, es gibt Unstimmigkeiten zwischen den Investoren:

[Zum PNP Bericht](#)

Im Oktober die Meldung, die Investoren arbeiten nicht mehr zusammen, die CEC Consult (Heinz Rosenberger) möchte das Rodenstockgelände weiter alleine entwickeln, aus dem geplanten Baumarkt soll aber als Ankermieter ein Lebensmittler zugelassen werden:

[Zum PNP Bericht](#)

Die Mack Gruppe kündigt ein Bauvorhaben (Erweiterung Richtung Madergebäude) an, daraufhin verschiebt die Bürgermeisterin die Entscheidung Lebensmittler auf dem Rodenstockgelände:

[Zum PNP Bericht](#)

Im Dezember wird ein Lebensmittler auf dem Rodenstockgelände vom Stadtrat mehrheitlich abgelehnt, um den Einkaufspark vor einem eventuellen Auszug des dortigen Lebensmittelmarktes zu schützen. Die Gruppe Rosenberger beendet damit die Planungen auf dem Rodenstockgelände, der Einkaufspark legt eine Vorplanung für die Erweiterung Madergebäude vor, dieses Vorhaben wird vom Stadtrat einstimmig befürwortet.

2013:

Keine Aktivitäten

2014:

Im Dezember: Einkaufspark Centermanager Werner Stahl gibt die notarielle Kaufabwicklung des „Madergebäudes“ bekannt, für Anfang 2015 ist die Vorstellung der Planungen angekündigt:

[Zum PNP Bericht](#)

2015:

Keine Aktivitäten

2016:

Im Januar: Die Gruppe Mack legt einen Bauantrag vor, diesem wird vom Stadtrat einstimmig zugestimmt:

[Zum PNP Bericht](#)

Im Juli stellt die Gruppe Mack Antrag auf Bebauung mit **qualifizierten Bebauungsplan*****, in nichtöffentlicher Sitzung wurde Bereitschaft signalisiert, dem zuzustimmen. Nach bekanntwerden, dass sich für das Rodenstockgelände Investoren gefunden haben, wird der Tagesordnungspunkt (Beschluss des **Bauleitplanverfahrens****** qualifizierter Bebauungsplan Vorhaben Erweiterung Einkaufspark) auf die nächste Sitzung um drei Wochen verschoben:

[Zum PNP Bericht](#)

Im Oktober wird deutlich: für eine Entwicklung in der Zwieselerstrasse beidseits ist eine **Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens** ***** von 2009 nötig. Die Investoren von Einkaufspark-Erweiterung (Mack) und Postgelände-Entwicklung (EKAP Klingseis und Penzkofer) haben der Stadt mündlich zugesichert, dass sie sich an den Kosten der Gutachten-Fortschreibung beteiligen. Möglicherweise muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch ein **Raumordnungsverfahren***² durchgeführt werden, wenn die Regierung von Niederbayern der Ansicht ist, dass die geplante Bebauung "raumbedeutsam" ist, also Auswirkungen auf eine größere Region hat.

[Zum PNP Bericht](#)

Im November Die Eigentümer des Einkaufsparks haben mittlerweile mitgeteilt, dass keine Einzelbetrachtung für den Bereich Einkaufsparkerweiterung mehr gewünscht und auch nicht notwendig ist, da man im Rahmen des Bestandsschutzes erweitern will. Aus diesem Grund soll das beauftragte Einzelhandelsgutachten nur noch eine mögliche bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Postgelände beleuchten

2017:

Im Februar stellt die Firma Mack den Antrag auf Erweiterung des Einkaufsparks, ohne Bebauungsplanänderung nur mit **Befreiungen***²

Schon in Vorgesprächen mit dem Landratsamt gibt es die eindeutige Aussage: eine Erweiterung in dieser Größe ist nicht mit Befreiungen möglich, dazu ist eine Bebauungsplanänderung nötig. Dies wird auch mit der Firma Mack so kommuniziert. Mit 7:4 Stimmen wird der Antrag der Bürgermeisterin, das **gemeindliche Einvernehmen******² erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu erteilen, abgelehnt.

Dem, vom Landratsamt als nicht genehmigungsfähig gesehenen **qualifizierten Bebauungsplan*****, wird mit 6:5 zugestimmt. Das Landratsamt sieht auf Grund der Größe des geplanten Projekts einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan**** als die richtige Verfahrensart.

[Zum PNP Bericht](#)

Im Oktober stellt Dr. Leiner die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens vor, dieses wird im Stadtrat einstimmig genehmigt.

[Zum PNP Bericht](#)

Die Unternehmensgruppe Küblböck stellt Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Rodenstockgelände, Kernpunkt dabei: es soll ein Lebensmittel zugelassen werden. Diesem Antrag wird 20:1 zugestimmt

[Zum PNP Bericht](#)

Im November der Antrag der Firma Mack auf Erweiterung des Einkaufsparks mit Befreiungen (Februar 2017) wurde vom Landratsamt abgelehnt. Das seit dem Jahre 2013 laufende Bauleitplanverfahren (**qualifizierter Bebauungsplan*****) Deckblatt Nr. 4 (Erweiterung Einkaufspark) ist zu diesem Zeitpunkt ruhend.

Es wird nun von Seiten Firma Mack beantragt, das Verfahren wieder aufzugreifen. Dazu ist der bisher von Ihnen abgelehnte Abschluss eines **städtebaulichen Vertrages****2** notwendig. Dem wird vom Stadtrat einstimmig zugestimmt, es soll ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan**** aufgestellt werden.

[Zum PNP Bericht](#)

2018:

Im November beschließt der Stadtrat einstimmig die „Erweiterung Einkaufspark“, aufgrund des städtebaulichen Bedeutsamkeit und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts und der Städtebauförderung, das Verfahren im Rahmen eines "**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan****" abzuwickeln. Daher wird die Änderung des **Bauleitplanverfahrens****** beschlossen.

[Zum PNP Bericht](#)

Im Dezember stellt die Firma Mack den Antrag, dass der Bebauungsplan Einkaufsparkgelände in zwei Bereiche aufgeteilt wird: Sondergebiet (SO) 1: Erweiterung und Sondergebiet (SO) 2: Bestand mit Bestandsschutz ohne Änderungen.

Nach Meinung der Verwaltung steht eine Nichtüberplanung des SO 2 im Bauleitplanverfahren konträr zum Einzelhandelskonzept, der Antrag wird 15:8 abgelehnt.

Der Bebauungsplan soll auch über den Bestand gelegt werden. Nur bei Erweiterungen mit Bauanträgen (nicht bei Renovierungen) kommt der Bebauungsplan zum Tragen.

2019:

Im Februar beschließt der Stadtrat auf Antrag der Fa. Küblböck eine Änderung des Verfahrens von „**Qualifizierten Bebauungsplan******“ in „**vorhabenbezogenen Bebauungsplan****“.

Im Mai geht es um die Festlegung der Verkaufsflächen für Gastronomie und Dienstleistungen im Bebauungsplan Bahnhofstrasse II –Erweiterung (Einkaufspark). Diese sollten nach der Einzelhandelskonzept Fortschreibung aus 2017 eine Größenordnung von 6% auf die Verkaufsflächen von Einzelhandel nicht überschreiten. Eine Erweiterung mit Dienstleistungen und Arztpraxen und Gastronomie (zu dem Zeitpunkt 20% des EKP) soll laut Einzelhandelskonzept nicht mehr erfolgen, um die Innenstadt (hier sind verstärkt Gastronomie und Dienstleistungen anzusiedeln) zu stärken. Diese Grenze soll für das komplette Gebiet gelten, auch für das Rodenstockgelände. Abstimmungsergebnis 20:2 für die Obergrenze.

[Zum PNP Bericht](#)

Im Oktober meldet sich ein neuer Investor per Mail bei den Stadträten. Er wolle das Rodenstockgelände ohne Lebensmittler bebauen, nach kurzer Zeit ist nach eigenen Aussagen eine Zusammenarbeit zwischen Firma Mack und dem neuen Investor möglich - Ziel: den gesamten Bereich gemeinsam zu entwickeln, ohne einen Lebensmittler auf den Rodenstockgelände.

[Zum PNP Bericht](#)

Einzelne Mitglieder des Stadtrates fordern daraufhin die Bauleitplanungs- und Verfahrensbeschlüsse zum Rodenstockgelände der Firma Küblböck zu verschieben.

In einer Bauausschusssitzung Ende Oktober werden die Pläne der Firma Küblböck vorgestellt, Beschlussfassung soll in einer Stadtratsitzung erfolgen.

[Zum PNP Bericht](#)

Im November am 5.11. stimmt der Stadtrat über den Bebauungsplan Teilfläche Rodenstockgelände – **Aufhebungs-Aufstellungs-Billigungs- und Auslegungsbeschluss****2** ab. In der Sitzung erklärt der Vertreter von Edeka, dass sie auf jeden Fall aus dem Einkaufspark ausziehen wollen. Der Vertreter von Rodenstock stellt klar, dass sie nur an die Firma Küblböck verkaufen wollen und werden. In der Sitzung stellt Stadtrat Ernst den Antrag, dass dieser Beschluss um 3 Monate verschoben wird. Dieser Antrag wird mit 15:9 Stimmen abgelehnt.

Für die Einleitung des **Bauleitplanverfahrens****** stimmen dann 14:9 Stadträte. Damit kann das Verfahren eingeleitet werden, bis zum Satzungsbeschluss dauert es noch einige Monate, bis dahin können noch andere Vorschläge von Investoren kommen und behandelt werden.

[Zum PNP Bericht](#)

Im Dezember stellen die Stadträte Stoiber und Ernst den Antrag zu einem Ratsbegehren zur Durchführung eines Bürgerbegehrens mit der Formulierung: „Ich bin gegen die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Teilfläche Rodenstockgelände“. Dieser, bis zum Satzungsbeschluss über den neuen, von der Firma Küblböck beantragten Bebauungsplan mit Lebensmittler noch rechtsgültigen Bebauungsplans, lässt keinen Lebensmittler zu. Bei einem Ausgang im Sinne der

Initiatoren ist kein Lebensmittler auf dem Rodenstockgelände mehr möglich, damit kann das von der Küblböck Gruppe geplante Vorhaben nicht mehr verwirklicht werden.

Der Antrag wird mit 14:9 Stimmen abgelehnt. Daraufhin kündigt Stadtrat Ernst an, ein Bürgerbegehren zu starten.

2020:

Im Januar startet das von Stadtrat Ernst und weiteren Mitstreitern initiierte Bürgerbegehren.

[Zum PNP Bericht](#)

Im Februar sind die erforderlichen Unterschriften gesammelt

[Zum PNP Bericht](#)

Im März beschließt der Stadtrat am 10.3.nach rechtlicher Prüfung die Zulassung des Bürgerbegehrens, der Termin für den Bürgerentscheid wird für 24.Mai festgelegt.

Am 19.3. beantragt Stadtrat Ernst eine „Derzeitige befristete Aussetzung weiterer Beschlüsse bezüglich Änderung „B – Plan Teilfläche Rodenstockgelände“ bis Ende 2020.“

Nach Prüfung durch die Verwaltung ergibt sich folgender Verhalt. Der Antrag entspricht dem bereits am 5.11.2019 durch Sepp Ernst gestellten Antrag auf Verschiebung des Satzungsbeschlusses. Dieser wurde abgelehnt. Es gibt keine neuen Sachstände, deshalb muss der Antrag nicht auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Im April beschließt der Ferienausschuss am 7.4. einstimmig, für den Bürgerentscheid am 24.5. sieben Wahlbezirke einzurichten und 3. BGM Andreas Kroner wird zum Wahlleiter bestellt. In dieser Sitzung wird in der Diskussion darum gebeten, im Landratsamt prüfen zu lassen, ob die Wahl auf Grund der Pandemie auch als Briefwahl durchgeführt werden kann.

Im Rahmen dieser Prüfung wird am 16.4. bei den Initiatoren nachgefragt, ob Sie auch mit einer Verschiebung einverstanden wären.

Ernst Sepp als Vertreter bejaht das am 18.4., als Terminvorschlag wird von den Initiatoren der 6.9. genannt.

Am 21.4. fragt Sepp Ernst in der Stadtratssitzung nach dem Sachstand, die Auskunft von BGM Oswald: die Prüfung laufe noch es gibt noch keine konkreten Aussagen.

Bis zur Sitzung am 28.4. sollen offenen Fragen geklärt werden.

[Zum PNP Bericht](#)

Am 28.4. tagt der Ferienausschuss, auf der Tagesordnung ist der Punkt:

„Bürgerentscheid "Bebauungsplan Teilfläche Rodenstockgelände";

Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung der Durchführungsart unter Beibehaltung des Termins 24.05.2020“

In der Diskussion zeigte sich, dass der Termin 24.5. und Durchführung als Briefwahl mit einem Wahllokal keine Mehrheit bekommen wird.

Einstimmig wird dann der Termin 14.6. mit Briefwahl und einem Wahllokal beschlossen.

[Zum PNP Bericht](#)

11.5.2020: bis Dato liegt der Stadt keine konkrete Planung oder Projektvorstellung eines anderen Investors vor.

Glossar zu Fachbegriffen im Text

*ein **städtebaulicher Entwicklungsplan** zeigt eine Gesamtsicht auf die Stadt. Aufgabe ist die Erzielung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden sowie deren Teilgebiete. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Ein städtebaulicher Entwicklungsplan soll längerfristige Entwicklungs- und Sanierungsabsichten der Stadt unter Einbeziehung verschiedenster Ziele einer Gemeinde regeln.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12) abgestimmt. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

[Quelle](#)

*****Qualifizierter Bebauungsplan**: Es besteht kein gesetzlicher Zwang, in einem Bebauungsplan alle Regelungen zu treffen, die möglich wären. Um jedoch alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest vier Festsetzungen getroffen werden:

1. Die Art der baulichen Nutzung
2. Das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen
4. Die örtlichen „Verkehrsflächen“.

Sind alle vier Mindestfestsetzungen getroffen, spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“ gem. § 30 (1) BauGB, in dem die Zulässigkeit von dem Vorhaben abschließend geregelt ist. Gibt es diese Mindestfestsetzungen nicht, spricht man von einem einfachen Bebauungsplan

[Quelle](#)

******Die Bauleitplanung** ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. Sie wird zweistufig in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt ist. Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§ 5–7 BauGB). In der verbindlichen Bauleitplanung werden sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt (§§ 8–10 BauGB) Die Planungshoheit liegt immer bei der Gemeinde.

[Quelle](#)

***** 2009 wurde ein **Einzelhandelsgutachten** erstellt. Dies war Teil des Stadtentwicklungsprozesses „Regen bewegen“ und Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsplans. Die Fortschreibung war nötig, weil sich von 2009-2016 auch Geschäfts- und Einzelhandelsflächen verschoben oder verändert hatten.

*² **Das Raumordnungsverfahren** (ROV) gehört zu den klassischen Instrumenten der Raumordnung. Weitere Instrumente sind neben dem ROV die Landesraumordnungspläne und die Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne), das Zielabweichungsverfahren und die raumordnerische Untersagung in Deutschland. Die gesetzlichen Grundlagen bilden § 15 ROG und die Landesplanungsgesetze der Länder. Das ROV stellt ein vorklärendes Gutachten zur Beurteilung der Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Einzelvorhaben mit überörtlicher Bedeutung dar (z. B. Trassenführung einer Autobahn, Errichtung großer Einzelhandelseinrichtungen, vgl. § 1 der Raumordnungsverordnung). Es klärt dabei, ob eine Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und wie raumbedeutsame Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden können. Das ROV hat keine unmittelbare Rechtswirkung, ist aber in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Verfahren wird von der Regierung durchgeführt.

[Quelle](#)

****2 Befreiungen:**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Jeweils Abs.3 Inder BauNVO

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

[Quelle](#)

*****2 Das „gemeindliche Einvernehmen“** ist ein baurechtlicher Begriff, der mit „Einverständnis einer Gemeinde“ zu einem Bauvorhaben (baurechtlichem Verfahren) gleichzusetzen ist. Genehmigungsbehörde bei kreisangehörigen Städten ist das Landratsamt.

[Quelle](#)

******2 Der städtebauliche Vertrag** ist ein Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren. Er wird meist im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen.

[Quelle](#)

*******2 Mit dem Aufhebungs-Aufstellungs-Billigungs- und Auslegungsbeschluss** geht das Verfahren offiziell los. Die letzte Phase ist der Satzungsbeschluss. Bis zum dann rechtgültigen Satzungsbeschluss durch die Stadt können mehrere Monate vergehen.

[Quelle](#)