



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 26.08.2022  
Vorlagen-Nr.: BV/349/2022

### Rahmenplanung für den Hochschulstandort/Postkeller/ehem. Volksfestplatz

#### Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

07.12.2022

#### Sachstandsbericht:

Der Stadtteil **Weiden-Ost I** wird wesentlich durch die Nutzung als Schul- und Hochschulstandort (OTH/FOSBOS), die Freifläche des sogenannten „ehem. Volksfestplatzes“ sowie Einfamilienhausbebauung geprägt.

Mit der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Volksfestplatzes ist es notwendig geworden, neue Nutzungsperspektiven für den Bereich zu entwickeln.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels besteht nun die Chance, das Gelände in Kooperation der Stadt Weiden i.d.OPf. mit den neuen Eigentümern zu entwickeln.

Im ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) wird der ehemalige Volksfestplatz als wichtige Potenzialfläche für die künftige Stadtentwicklung bezeichnet. Da dieser sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule befindet, liegt es nahe für das gesamte Stadtquartier eine integrierte, ganzheitliche Planung und Entwicklung anzustreben. Insbesondere müssen die verschiedenen Nutzungsinteressen abgewogen und naheliegende Konflikte zwischen der Freihaltung des Volksfestplatzes und einer möglichen Bebauung oder anderweitigen Umnutzung thematisiert werden.

Es ist dabei aufgrund der Größe des Projektgebietes und der Bedeutung für den gesamten Stadtteil Weiden-Ost I und die Gesamtentwicklung der Stadt Weiden i.d.OPf. notwendig, das Plangebiet im Vorgriff zu einer formellen Bauleitplanung, mit den Instrumenten der informellen Planung zu betrachten.

Das Instrument des **städtebaulichen Rahmenplanes** ist geeignet, um eine vorbereitende Grundlage für eine verbindliche Baurechtsschaffung zu erreichen. Denn hier werden die Entwicklungspotenziale eines Stadtteils aufgezeigt, indem Konzepte zur zukünftigen Nutzung sowie städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur entwickelt werden. Weiterhin zeigt der Rahmenplan die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen auf. Dabei kann die Öffentlichkeit durch verschiedenste Formate zu den jeweiligen Planungsschritten beteiligt werden.



Hinzuweisen ist darauf, dass der Rahmenplan ein informelles Planungsinstrument und nicht rechtsverbindlich ist. Als wesentliche Grundlage für folgende Bauleitplanungen schafft er jedoch die Voraussetzung für eine nachhaltige und gesamträumlich abgestimmte städtebauliche Entwicklung. Denn bei den zu betrachtenden Räumen am ehem. Volksfestplatz handelt es sich um ein Gebiet mit heterogener Nutzungsstruktur sowie Bautypologie, einer Vielzahl von Eigentümern und Bedarfen, die es aufeinander und auf die Bedürfnisse in der gesamten Stadtentwicklung Weidens abzustimmen gilt.

In der Anlage\_01 ist der Vorschlag für eine mögliche Abgrenzung des Rahmenplangebietes enthalten. Dieses erstreckt sich im Süden bis zu den sog. „Krebsbachflächen“ und im Norden bis zu der vorhandenen Wohnbebauung. Im Osten wird das gesamte Geviert des Schul- und Hochschulstandortes (OTH/FOSBOS), das Gelände des TC Postkellers und der Freifläche südlich der Gaststätte „Postkeller“ mit aufgenommen, um Synergien im Rahmen des Planungsprozesses auszuloten und gegenläufigen Entwicklungen planerisch entgegenzuwirken.

Die Freifläche des ehem. Volksfestplatzes ist ein wichtiger Grünraum und hat als Frischluftentstehungsgebiet eine hohe stadtklimatische Bedeutung. Sie trennt außerdem das nördlich gelegene Einfamilienhausgebiet im Bereich „Tannenbergsstraße“ und den Schul- bzw. Hochschulstandort voneinander.

Ziel der Rahmenplanung ist es, ein Konzept zu entwickeln, welches die stadtklimatische Funktion beibehält, einen attraktiven Naherholungsraum schafft und gleichzeitig den (Hoch-)Schulstandort und die Wohnnutzung verträglich zusammenwachsen lässt.

Die Flächen des Schul- und Hochschulstandortes (OTH/FOSBOS) werden ebenfalls planerisch betrachtet. Vor allem der Umgang mit ruhendem Verkehr auf dem gesamten Gelände ist zu überdenken, eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets zu prüfen. Die Rahmenplanung ist eng mit den entsprechenden Nutzergruppen und den Verantwortlichen der FOSBOS und der OTH abzustimmen.

Ebenfalls im Umgriff eingeschlossen sind die Flächen des Vereins „Tennisclub Postkeller e.V.“. Nach entsprechender Bedarfsabfrage kann abgeschätzt werden, ob eine vertiefende Betrachtung des Gebiets notwendig wird.

Im Bereich der Freifläche südlich der Gaststätte „Postkeller“ gibt es Bestrebungen, hier eine Bebauung mit Fokus auf Studierendenwohnen bzw. sog. Mini-Apartments (kleine Wohnungsgrundrisse für Single-Haushalte) zu realisieren. Die Entwicklung ist auf die Gesamtentwicklung des Rahmenplangebietes abzustimmen.

Zusätzlich ist in der Rahmenplanung zu überprüfen, inwiefern die Barrieren im Gebiet (Süd-Ost-Tangente, Leuchtenberger Straße und Hetzenrichter Weg) überwunden werden können und es stärker in den Stadtteil integriert werden kann.

Der Planungsprozess der Rahmenplanung ist in zwei Stufen geteilt:

## **Stufe 1: Rahmenplanung**

In der ersten Stufe der Rahmenplanung wird das Gesamtgebiet betrachtet. Das Gebiet wird analysiert und Entwicklungschancen bzw. -hindernisse werden aufgezeigt. Des Weiteren wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern, um Bedarfe zielgerichtet zu ermitteln.

Ergebnis ist ein übergeordnetes „städtebaulich-räumliches Gesamtkonzept“ aus verschiedenen Themenbereichen, wie beispielsweise „Nutzungskonzept“, „Freiraumkonzept“ und „Verkehrskonzept“.



## Stufe 2: Vertiefungsbereich

In der weiteren Stufe werden Teilbereiche des Gesamtgebietes (sog. „Vertiefungsbereiche“) betrachtet. Für diese Vertiefungsbereiche werden städtebauliche Entwürfe aus der übergeordneten Rahmenplanung entwickelt.

Im Unterschied zum Rahmenplan wird der städtebauliche Entwurf in kleinerem Maßstab erstellt und er beinhaltet die Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension. Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Erarbeitung einer Grundlage für ein folgendes Bauleitplanverfahren. Die Planung wird konsequent mit den Grundstückseigentümern und Bewohnern des Gebietes sowie bestehenden Planungen abzustimmen sein.

Aufgrund seines Potenzials, die Gebiete des Stadtteils zu verbinden, seiner hohen stadtklimatischen Bedeutung, des hohen Potenzials für die Naherholung und auch der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer kann der ehem. Volksfestplatz bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Vertiefungsbereich definiert werden. Er hat eine Fläche von ca. 4,7 ha. Da die westlich an den alten Volksfestplatz und südlich bis zur Süd-Ost-Tangente reichende Fläche in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht, wird sie trotz ihrer kleinteiligeren Eigentümerstruktur ebenfalls betrachtet. Weitere mögliche Vertiefungsbereiche sind zum Beispiel das Gelände des Schirmitzer Wegs oder das Gelände des TC-Postkellers. Der konkrete Bedarf hinsichtlich dieser und weiterer Vertiefungsbereiche ergibt sich aus den Analyseergebnissen der Rahmenplanung.

### Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Auf der neu geschaffenen Haushaltsstelle 61000.65501 „Rahmen- und Entwicklungsplanung“ wurden für das nächste Haushaltsjahr 2023 50.000 Euro im Rahmen der Mittelanforderung beantragt.

Eine Kostenschätzung der Rahmenplanung steht derzeit noch aus. Diese wird im Vorgriff zur Vergabe der Leistung in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz erstellt, um Fördermöglichkeiten zu eruieren.

Es wird davon ausgegangen, dass die Rahmenplanung mehrere Haushaltsjahre betreffen wird.

### Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

1. Für das in der Anlage\_01 dargestellte Projektgebiet soll ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden. Die Verwaltung wird damit beauftragt, die notwendigen Unterlagen für die Vergabe dieser Leistung zu erarbeiten. Der Fokus soll auf der Erarbeitung eines mit den Projektbeteiligten abgestimmten Nutzungskonzepts liegen. Im weiteren Planungsverlauf soll der Vertiefungsbereich „Alter Volksfestplatz bis SOT“ ausgearbeitet werden. Sollte sich im Rahmen des Planungsprozesses die Notwendigkeit weitere Vertiefungsbereiche ergeben, so werden diese definiert und nach politischer Behandlung weiterverfolgt.



2. Mit der Regierung der Oberpfalz, als zuständigem Fördermittelgeber, soll frühzeitig ein Austausch stattfinden. Maßgebliche Grundlage für die Förderung als entsprechende Einzelmaßnahme ist das sich derzeit in Arbeit befindliche Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).
3. Mit den Schlüsseleigentümern im Projektgebiet soll ein regelmäßiger Austausch stattfinden. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen (sog. „Letter of intent“) vorzubereiten und diese dem zuständigen Fachausschuss (Bau- und Planungsausschuss) vorzulegen.

**Anlagen:**

221121\_Umgriff der Rahmenplanung