



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 19.06.2023  
Vorlagen-Nr.: BV/140/2023

### Modellvorhaben LANDSTADT BAYERN: Rahmenplan Bahnhofsquartier

#### Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss	15.06.2023
Stadtrat	19.06.2023

#### Sachstandsbericht:

##### Modellvorhaben

Die Stadt Weiden i.d.OPf. wurde als eine von zehn Kommunen vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr für das Modellprojekt LANDSTADT BAYERN ausgewählt. Das Projekt greift Entwicklungen wie die voranschreitende Digitalisierung, neue und mobile Arbeitsmodelle und ein sich veränderndes Mobilitätsverhalten in der Bevölkerung auf und unterstützt die Kommunen bei der Entwicklung innovativer Quartierskonzepte und Visionen im Siedlungsbereich. Dabei stehen die Bereiche Leben, Arbeiten und Mobilität und deren Verknüpfung untereinander im Fokus.

Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat das Architektur- und Planungsbüro *DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg* ausgewählt, um einen Rahmenplan für das Weidener Bahnhofsquartier entwickeln zu lassen. Der Beteiligungsprozess für die Rahmenplanung wurde durch die *wer denkt was GmbH, Darmstadt* begleitet.

##### Projektgebiet

Der Umgriff der Rahmenplanung umfasst eine Fläche von ca. 84 Hektar, die sich über große Teile der Stadtteile Bahnhof Moosbürg und Lerchenfeld erstreckt. Das Gebiet ist räumlich stark von den Bahngleisen als Zäsur geprägt und lässt sich in vielen Bereichen als innerstädtische Brach- bzw. Konversionsfläche qualifizieren. Das Gebiet ist durch teilweise leerstehende Wohnbebauung und unter- bzw. ungenutzte Gewerbe- und Eisenbahnflächen geprägt.

Die Fläche rund um den Weidener Bahnhof war bereits in der Vergangenheit Gegenstand kommunaler Planungen. Im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 wurden das Bahnhofsgelände sowie die unmittelbar östlich und westlich des Bahnhofs gelegenen Flächen bereits als städtebaulich aufzuwertender Bereich identifiziert und durch Beschluss im Stadtrat als Stadtumbaugebiet (SUG B – Bereich ehemaliges Bahnbetriebswerk/Bahnhofsstraße/Weigelstraße) festgelegt. Um die Möglichkeiten und Ziele des Stadtumbaus weiter auszuarbeiten, wurde im Jahr 2012 mit der Ideenphase für eine Rahmenplanung begonnen. Daran schloss sich 2018 eine Vertiefungsphase zur östlichen Bahnhofsvorstadt an, deren Ziele die Entwicklung zukunftsfähiger Nutzungen in direkter Nachbarschaft



zur Weidener Innenstadt sowie die – unabhängig von den Entwicklungen der Deutschen Bahn AG – Verbesserung des Quartiers- und Straßenraumbilds im Bereich um den Bahnhof waren.

#### Ziele der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung soll ein modellhaftes und innovatives Gesamtpaket an Maßnahmen darstellen, welches die bisher durch die Bahnlinie voneinander getrennten Quartiere östlich und westlich der Bahnanlage zusammenwachsen lässt, sodass ein neuer identifikationsstiftender Ort entsteht. Ein weiteres Anliegen der Planung ist der Umgang mit Altlasten und die Herausforderung der Flächenaktivierung. Zudem sollen zukunftsweisende Mobilitätsangebote geschaffen werden, um das Bahnhofsquartier als Umsteigepunkt zwischen Stadt und Region umzugestalten und zu stärken. Auch der Übergang von der Bahnhofstraße zum Stadtmühlbach ist zu optimieren, da dieser von Leerstand im Wohn- und Gewerbebereich geprägt ist und kaum Stadtgrün vorhanden ist. Die Bahnhofstraße ist eine stark befahrene Verbindungsader, die es zu attraktivieren und zu queren gilt.

Die Planung folgt dabei vier übergeordneten Zielen:

- Förderung des räumlichen und gesellschaftlichen Zusammenhalts durch Brückenschlag
- Meistern der Flächenaktivierung und des Umgangs mit Altlasten
- Verknüpfung von Stadt und Region durch attraktive und innovative Ergänzungen des Mobilitätsangebotes
- Schaffung eines attraktiven Lebensraums durch Lebendigkeit und Urbanität

#### Beteiligung im Planungsprozess

Im Rahmen der Planung erfolgt eine umfassende Beteiligung der Bürger:innen in Form von Informations-Veranstaltungen, einer Online-Beteiligung mittels Crowdmapping und einer Planungswerkstatt im Bahnhofsquartier.

Außerdem wurden während des Planungsprozesses die Eigentümer:innen wichtiger Grundstücke im Projektgebiet kontaktiert und informiert. Mit einigen fanden auch Gespräche bezüglich der Entwicklungsabsichten ihrer Grundstücke statt. Auch mit Vertreter:innen der Deutschen Bahn AG als wichtigste Grundstückseigentümerin im Projektgebiet fanden mehrere Termine statt, in denen Aussagen zu Grundstücksflächen und dem groben Zeithorizont, in dem mit näheren Aussagen gerechnet werden kann, getroffen wurden.

Die Aussagen aus den Gesprächen mit den Grundstückseigentümer:innen und die Ergebnisse der Bürger:innenbeteiligung flossen laufend in den Planungsprozess ein. Gegen Ende des Prozesses wurden betroffene Ämter und wichtige Träger öffentlicher Belange über den Planungsstand informiert und ggf. um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich geprüft und flossen in die Finalisierung des Rahmenplans ein.

#### Rahmenplan und Dokumentation

*Den Rahmenplan und die umfassende textliche Erläuterung und Berichterstattung in der Dokumentation finden Sie in den Anlagen.*

#### Maßnahmenbereiche

Aus der Gesamtplanung ergeben sich drei Bereiche, die besonders wichtig für die Entwicklung des Quartiers sind. Das sind **1. Zentraler Bahnhofsbereich**, **2. Lerchenfeld** und **3. Südlich Bauscher Areal**. Diese Bereiche mit ihrer besonders hohen Relevanz bieten sich im Anschluss an die Rahmenplanung als Vertiefungsbereiche an, für die detailliertere Planungen entwickelt werden.



#### Weiteres Vorgehen

Am 21.06.2023 wird es vonseiten der Stadt eine Abschlussveranstaltung für die Bürger:innen geben, bei der die Ergebnisse der Planung vom Planungsbüro vorgestellt werden. Außerdem findet vonseiten des Ministeriums am 17.07.2023 eine Abschlussveranstaltung (Projektschau) in München statt, bei der die teilnehmenden Kommunen ihre Projektergebnisse ausstellen.

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

Keine personellen Auswirkungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die in vorliegender Rahmenplanung erarbeitete Konzeption wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Zielsetzung für die weitere städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Weidener Bahnhofsquartier beschlossen. Für die drei Maßnahmenbereiche (1. *Zentraler Bahnhofsbereich*, 2. *Lerchenfeld* und 3. *Südlich Bauscher Areal*) werden im Anschluss an die Rahmenplanung vertiefte Planungen angestrebt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umsetzung der Rahmenplanung nötigen Schritte sukzessive voranzutreiben, weitere Abstimmungen mit Grundstückseigentümer:innen, Projektpartner:innen und Fachstellen durchzuführen sowie Fördermöglichkeiten zur Finanzierung von Maßnahmen zu eruieren.

Der Rahmenplan Bahnhofsquartier soll in das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches sich aktuell in der Aufstellung befindet, eingebettet werden.

#### **Anlagen:**

230522-Rahmenplan

Rahmenplanung\_Erläuterungsbericht\_Druckfassung