



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 13.06.2023  
Vorlagen-Nr.: BV/175/2023

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – Beschluss des Konzeptes zur gesamtstädtischen Entwicklung**

#### **Beratungsfolge:**

Stadtrat

10.07.2023

#### **Sachstandsbericht:**

Die Stadt Weiden i.d.OPf. schreibt als Oberzentrum in der nördlichen Oberpfalz ihr städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) aus dem Jahr 2010 fort und überführt es in ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).

Das ISEK entwickelt Zielvorstellungen für die Gesamtstadt, bei welcher die verschiedenen Fachplanungen aufeinander abgestimmt werden. Durch das ISEK wird der Rahmen für eine den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen dienende städtebauliche Entwicklung der kommenden 10-15 Jahre gesetzt. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung gefördert und ist wiederum Grundlage für die Akquise neuer Fördermittel zur Umsetzung von Projekten. Insofern ist das ISEK nicht nur als Konzept zu sehen, welches den Status-Quo der Stadt Weiden i.d. OPf. beschreibt, sondern es setzt vielmehr Schwerpunkte für die künftige Stadtentwicklung und kann durch die integrierte Betrachtungsweise eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die priorisierte Umsetzung von Projekten darstellen.

Ein Teilthema des ISEKs ist die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weiden i.d.OPf. Dieses analysiert unterem die aktuelle Einzelhandels- und Versorgungssituation in Weiden, definiert Ziele sowie Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung und dient als Steuerungsinstrument zur Sicherung der Innenstadt sowie der verbrauchernahen Nahversorgung in den Stadtteilen.

Das ISEK selbst ist ein Konzept, welches durch einen intensiven Beteiligungsprozess von verschiedenen Akteursgruppen erstellt wurde. Dazu gehören:

- Arbeitsgruppen mit den beauftragten Planungsbüros, dem Stadtplanungsamt und weiteren Fachstellen, je nach Thema der Veranstaltung.
- Lenkungsgruppen mit politischen Vertretern sowie Vertretern der Verwaltung auf Führungsebene, um die Ergebnisse der Arbeitsgruppen und das weitere Vorgehen zu bestätigen.
- Bürgerinnen und Bürger, um wichtige Impulse für die Projektbearbeitung zu setzen und die erarbeiteten Inhalte zu ergänzen bzw. mit der Realität vor Ort abzugleichen.



- Stadtrat, um die Ergebnisse förmlich zu beschließen.

### Chronologie des Planungsprozesses und der Beteiligung

Im Oktober 2021 wurde mit Beschluss im Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss die Erstellung des ISEKs an die Bewerbergemeinschaft UmbauStadt PartGmbH und CIMA GmbH vergeben. Die CIMA übernahm dabei als Schwerpunkt die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Weiden.

Ende Februar fand der **Auftakt** zum Erarbeitungsprozess zwischen den Fachbüros, der Stadtverwaltung und der Politik als Lenkungsgruppe statt. Des Weiteren gab es bereits fünf **Arbeitsgruppentermine** zu den Themen "Lebendige Zentren", "Lebenswertes Umfeld" und "Attraktiv durch Angebote", zum Einzelhandelskonzept sowie zu „SWOT-Analyse, Leitbild und Zielen“. Ebenso gab es am 24.05.2022 ein **Bürger\*innenforum**, bei welchem gemeinsam über wahrgenommene Stärken und Schwächen der Stadt Weiden i.d. OPf. diskutiert wurde.

Aus der Analyse sowie den vorhergehenden Beteiligungsformaten wurde ein **Leitbild** zur städtebaulichen Entwicklung und zum gesellschaftlichen Zusammenleben entwickelt, welches sich maßstäblich auf die gesamtstädtische Ebene, Stadtteilebene und die Ebene des Wohnumfelds aufteilt. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes ordnen sich in die räumliche Systematik der Leitbilder zum ISEK ein. Am 28.06.2023 wurde dieses in der zweiten **Lenkungsgruppensitzung** vorgestellt und im **Stadtrat** am 25.07.2022 beschlossen.

Am 11. Oktober 2022 befasste sich eine **Bürger\*innenwerkstatt** mit Zielen, Chancen und Herausforderungen für die Stadt Weiden sowie der Sammlung von ersten Maßnahmen und Projektideen.

Zur Abstimmung über die Ergebnisse und Maßnahmen des **Einzelhandelskonzeptes** fand am 15.09.2022 eine dritte **Lenkungsgruppensitzung** statt. Dieses war im Bearbeitungsstand zu diesem Zeitpunkt bereits deutlich weiter als das ISEK.

Ziel ist es im Beteiligungsprozess möglichst viele Generationen zu erreichen, weshalb am 13. Januar 2023, zusammen mit dem Weidener Klimaschutzmanagement, ein **Jugendworkshop** im JUZ stattfand. Klimaschutz ist eine Querschnittsaufgabe, welcher stärker als bisher in der Weidener Stadtentwicklung verankert werden soll.

In der vierten **Lenkungsgruppensitzung** am 08.02.2023 wurde der Entwurf zum Maßnahmenkonzept vorgestellt und ein Vorschlag zur Priorisierung erarbeitet.

Aus den bisherigen Beteiligungsveranstaltungen wurde ein Maßnahmenkonzept entworfen, welches im **Bürger\*innenforum** im Weidener NOC am 01.03.2023 vorgestellt und gemeinsam diskutiert wurde. Die Projektkarten, gestaffelt nach den Zielebenen "Weiden wächst zusammen", "Weiden ist Lebendig" und "Weiden wohnt besser" waren nach der Veranstaltung auch im NOC in Form einer Ausstellung einsehbar.

Eine Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange, Behörden** und weiteren vom Maßnahmenkonzept betroffenen **Akteuren** zum Gesamtentwurf des ISEKs erfolgte im Zeitraum vom 19.05.2023 bis zum 21.06.2023. Die Zusammenfassung der Beiträge ist der Anlage 2 zu entnehmen.



Das **Einzelhandelskonzept** wurde im **Stadtrat** bereits aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands am 15.05.2023 beschlossen.

Begleitend zum gesamten Arbeitsprozess des ISEKs gab es die Möglichkeit eigene Vorschläge zur Entwicklung der Gesamtstadt auf einem digitalen Arbeitstisch, dem Conceptboard einzubringen. Anregungen und Ideen konnten dort auch direkt auf einer Karte verortet werden.

### Inhalt des ISEKs

Die Bestandsanalyse zur räumlichen Einbettung der Stadt Weiden i.d.OPf., zu übergeordneten Zielvorgaben, bestehenden fachlichen Teilkonzepten und zur Situation vor Ort, gliedert sich in folgende Themenfelder auf (vgl. Stadtratssitzung vom 25.07.2022, Beschluss-Nr. 100):

- Städtebau und Siedlungsstruktur
- Bevölkerungsstruktur
- Wohnen
- Bildung und Soziales
- Gewerbe, Einzelhandel und Arbeitsmarkt
- Verkehr und Mobilität
- Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie
- Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben

Das Leitbild zur künftigen Stadtentwicklung besteht aus folgenden Ebenen (vgl. Stadtratssitzung vom 25.07.2022, Beschluss-Nr. 100):

- Gesamtstädtischen Ebene: "Weiden wächst zusammen",
- Stadteilebene: "Weiden ist Lebendig",
- Ebene des Wohnumfelds: "Weiden wohnt besser",

Die Ziele werden sowohl textlich als auch in Form von Rahmenplänen dargestellt.

Die Maßnahmentabelle empfiehlt Projekte gestaffelt nach diesen Zielebenen, diese sind in Maßnahmenplänen kartografisch aufbereitet. Zur Tabelle selbst gehört eine Kurzbeschreibung, eine räumliche Verortung, eine Nennung betroffener Akteure, eine Priorisierung, grobe Kostenschätzung sowie ein Zeithorizont zur Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen.

Teilräume in Weiden, die einer besonderen Entwicklungsbedarf haben, werden nochmal gesondert hinsichtlich ihrer Anforderungen an die künftige Entwicklung aufgeführt. Dazu gehört der Teilraum „alter Volksfestplatz“, der Teilraum „Naabwiesen“ und der „Teilraum Bahnhofsquartier“.

Der Bericht zum ISEK enthält im letzten Kapitel eine Zusammenfassung der Beteiligungsergebnisse aus der Öffentlichkeit.

Die Inhalte des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stellt das das Planungsbüro UmbauStadt im Zuge der Sitzung vor.

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

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem ISEK erfordern voraussichtlich erhebliche



personelle Kapazitäten und im Einzelfall auch die Schaffung neuer Stellen in verschiedenen Ämtern der Stadtverwaltung. Vielfach bedürfen die Maßnahmen noch einer weiteren Konkretisierung um detaillierte Aussagen treffen zu können. Daher bedingt die weitere Umsetzung und damit auch die Beratung über die Schaffung neuer Stellen, wie im Beschlussvorschlag angegeben, eine konkrete Prüfung und einen weiteren Beschluss im zuständigen politischen Gremium.

### Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Umsetzung des Konzepts sind finanzielle Auswirkungen verbunden, die zum gegebenen Zeitpunkt aufgezeigt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung absehbaren Anfinanzierungskosten sind je Maßnahme in Kapitel 4.2 des Berichtes (vgl. Anlage 1) aufgeführt. Die dort gekennzeichneten Impulsprojekte erlauben einen raschen Umsetzungsstart nach Beschluss des ISEKs. Im Folgenden werden daher die ersten abschätzbaren Kosten aufgeführt. Die Tabelle ist dabei nicht abschließend, da eine verlässliche Kostenschätzung erst nach weiterer Konkretisierung vorgenommen werden kann.

| <b>Kosten Impulsprojekte</b> |  |   |
|------------------------------|--|---|
| <b>Nr.</b>                   | <b>Bezeichnung</b>                                 | <b>Kostenschätzung</b>  |
| LB1MN2                       | Baulandaktivierung                                 | Verwaltungsintern, Personalkosten   |
| LB1MN5                       | Bahnhofsareal, Umsetzung Rahmenplan                | Die folgenden Schritte definieren die weiteren Umsetzungskosten:<br><br>Wettbewerb Freiraum Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstraße: 150.000 €<br>Wettbewerb Städtebau Brach-/Entwicklungsflächen: 150.000 € |
| LB1MN7                       | Alter Volksfestplatz, OTH und Umgebung- Rahmenplan | Erstellung Rahmenplan: 100.000 €  |
| LB1MN12                      | Umgang mit Altlasten und Brachflächenrecycling     | Fachplanung / Untersuchung<br>Kosten sind abhängig von der Anzahl und Belastung der Grundstücke.  |
| LB1MN13                      | Flächenentwicklungskonzept                         | Maßnahmenbezogen, Personalkosten  |
| LB1MN17                      | Stadtmarke Weiden                                  | Konzept Stadtmarke: 50.000 €  |
| LB1MN24                      | Ausbau zentraler Radwegeachsen                     | Baukosten Radweg / Meter: 130 €   |
| LB1MN30                      | Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes               | laufende Verwaltungs- und Personalkosten  |
| LB1MN32                      | Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes                 | Kostenangabe der Maßnahmen vgl. Klimaschutzkonzept laufende Verwaltungskosten   |



|         |   |  |
|---------|---|--|
| LB1MN38 | Beteiligungsplattform online                      | projektabhängig<br>Aufbau einer Plattform: 25.000 €  |
| LB1MN40 | Kinder- und Jugendparlament Weiden                | Kosten der nächsten Schritte:<br>Kampagne: 10.000 €<br>Workshop: 7.500 €   |
| LB2MN1  | Kulturbühne/ Haus der Kulturen                    | Workshop mit Akteurslandschaft der Kulturszene: 5.000 €<br>Gutachten / Machbarkeitsstudie zur Standortwahl: 30.000 €   |
| LB2MN12 | Sanierung Schulen (Ganztagsschulen) + Schulumfeld | Albert-Schweitzer- Schule Generalsanierung, Anbau Mensa + Räume für offene Ganztagsschule, Neuplanung Außenanlagen: 10.000.000 €<br>+ Schulumfeld pro m <sup>2</sup> ca. 200 € |
| LB2MN19 | Barrierefreiheit im öffentlichen Raum             | projektabhängig<br>Baukosten Stadtplätze und Straßenraum pro m <sup>2</sup> ca. 200 €  |
| LB2MN23 | Kontinuierliches Leerstandsmanagement             | laufende Verwaltungskosten<br>ggf. zzgl. Kosten für Neuschaffung einer Personalstelle  |
| LB3MN6  | Modellquartier Wohnen                             | Kosten der nächsten Schritte: laufende Verwaltungskosten zur Standortfestlegung und Akteurskommunikation;<br>Realisierungswettbewerb Hochbau: 150.000 €                        |
| LB3MN10 | Klimabaukasten                                    | Erstellung Klimabaukasten: 70.000 €  |
| LB3MN12 | sicherer Schulweg                                 | laufende Verwaltungskosten<br>Kampagne als erster Schritt: 15.000 €  |

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Mit den Vorschlägen zur Behandlung der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange gemäß Anlage 2 besteht Einverständnis.

Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) der Stadt Weiden i.d.OPf. aus dem Jahr 2010 wird durch das in Anlage 1 vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) fortgeschrieben. Das ISEK dient damit als Richtlinie für die Stadtentwicklung der Stadt Weiden i.d.OPf. der nächsten 10-15 Jahre.

Das ISEK wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.



Die Umsetzung der im ISEK aufgeführten Maßnahmen erfolgt durch die Stadtverwaltung entsprechend der Projektpriorisierung (vgl. Anlage 1, Kapitel 4.2). Dabei ist die weitere Abstimmung mit erforderlichen Fachstellen durchzuführen sowie Fördermöglichkeiten zur Finanzierung der Maßnahmen zu eruieren.

Die Umsetzung von Maßnahmen, die vielfach noch einer weiteren fachlichen Auseinandersetzung und Konkretisierung bedürfen, ist jeweils durch das zuständige politische Gremium auch unter Abwägung der jeweiligen finanziellen Rahmenbedingungen zu beschließen.

**Anlagen:**

230626\_Anlage 1\_Bericht

230626\_Anlage 2\_Toeb-Liste

230704\_Anlage 3\_Bericht\_compressed