



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 20.11.2023  
Vorlagen-Nr.: BV/363/2023

### **Bebauungsplan Nr. 61 26 324 "Postkeller"; Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

#### **Beratungsfolge:**

Bau- und Planungsausschuss

07.12.2023

#### **Sachstandsbericht:**

##### I. Anlass der Planung

Die Firma R+K Projektbau 3 GmbH & CO. KG beantragte mit dem Schreiben vom 12.03.2019, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um Baurecht für eine ursprünglich angedachte Wohnbebauung für zwei Mehrfamilienhäuser mit je 16 Wohneinheiten auf dem Flurstück 3819 zu erhalten.

Durch den Vorbescheid der Abteilung Bauaufsicht und Wohnraumförderung vom 13.06.2018 (VB-Nr. 601/18) und den darin aufgeführten Problemlagen bezüglich Lärm- und Landschaftsschutz, wurde das kommunale Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB attestiert.

Mit dem Schreiben der Firma R+K Projektbau vom 22.03.2022 wird erneut die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, betreffend der Flurstücke 3821/3 und 3819, mit modifizierten Planungsinhalten beantragt.

Am 22.09.2022 erfolgte eine Neuvermessung der betroffenen Flurstücke. In diesem Zuge wurde die Flurstück-Nr. 3821/3 zerlegt und mit der Flurstück-Nr. 3819 und der Verkehrsfläche 3818/4 verschmolzen.

Mittlerweile wurden die Inhalte der Planungen mehrfach in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt modifiziert und das Planungsgebiet auf die Flurstücke Nr. 3821, 3819/1, 3819 mit unterschiedlichen Planungshorizonten ausgeweitet. Dadurch wurde das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO geändert.

Der Bebauungsplan bezieht sich, dem § 8 Abs. 1 BauGB folgend, auf den aktuellen Flächennutzungsplan und auch auf dessen, noch im Prozess befindliche Gesamtfortschreibung. Beide sehen in dem Bereich der Flurstücke Nr. 3821, 3819/1, 3819 ein gemischtes Gebiet vor (M), das eine Fläche von ca. 1 ha umfasst.



## II. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung der Stadt Weiden i.d.OPf. und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Süd-Ost-Tangente

Im Osten: Leuchtenberger Straße

Im Westen: Schirmitzer Weg

Im Norden: Leuchtenberger Straße

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1100 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann des Weiteren dem in Anlage 01 dargestellten Lageplan entnommen werden.

## III. Ziele und Zwecke der Planung

Das ursprüngliche Bauvorhaben einer reinen Wohnbebauung wurde im Austausch mit den zuständigen Fachämtern und den Grundstückseigentümer:innen der Flurstücke Nr. 3819/1 und Nr. 3819 zu einer Nutzungsmischung mit **einer geförderten, studentischen Wohnanlage**, einer **Kita** und einem **Beherbergungsbetrieb** weiterentwickelt. Die dringlichen Bedarfe an diesen Funktionen sind durch aktuelle Studien/Prognosen hinreichend belegt.

Die Einbindung der neuen dichteren Bebauung und deren Nutzenden in den Bestand, wird mit einer öffentlichen Durchwegung für Fahrrad- und Fußverkehr und Aufenthaltsflächen gefördert. Der traditionelle Gastronomiebetrieb „Postkeller“ auf dem Flurstück Nr. 3819/1 kann voraussichtlich durch die neuen Bauvorhaben und zukünftigen Planungsinhalte wirtschaftlich gestärkt werden und die Möglichkeit des Ausbaues mit zusätzlichem Beherbergungsbetrieb erhalten. Der Planungshorizont hierfür ist weiterzufassen.

Durch die Ansprache der Grundstücksnachbar:innen, durch den Vorhabenträger, R+K Projektbau 3 GmbH & CO. KG, hat sich zusätzlich die Möglichkeit ergeben, auch das Flurstück 3821/1 in die Planungen zu integrieren. Hierbei ist der Planungshorizont ebenso wie auf dem Gelände der Gastronomie, langfristig zu betrachten. Eine Wohnbebauung mit öffentlicher Erdgeschoßnutzung und/ oder nichtstörendem Gewerbeeinheiten, wären hier eine sinnvolle Ergänzung der Funktionsmischung für die Zukunft.

Die zeitnahe Realisierung des Kindergartengebäudes und der geförderten studentischen Wohnungen auf dem Flurstück Nr. 3819 soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit einem Realisierungsgebot ab Vollzug des Bebauungsplanes gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 26 324 wird somit die Flurstücke Nr. 3821/1, 3819/1, 3819 beinhalten und ein urbanes Gebiet (MU) ausweisen, um das geplante Nutzungsmischverhältnis realisieren zu können. Durch diese Entwicklung wird der Bebauungsplan als **projektbezogener Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren** entwickelt.

Die ganzheitliche Betrachtung des Gebietes durch einen Bebauungsplan mit den Festlegungen der heterogenen Nutzungsmischung und öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, entspricht dem Ziel der kompakten, funktionsgemischten, grünen Stadt, die den nicht-motorisierten Individualverkehr fördert und für die Stadtteilnutzenden Möglichkeiten der Begegnung schafft.



IV. Anwendung des Regelverfahrens

V. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan bezieht sich, dem § 8 Abs. 1 BauGB folgend, auf den aktuellen Flächennutzungsplan und auch auf dessen, noch im Prozess befindliche Gesamtvorschreibung. Beide sehen in dem Bereich der Flurstücke Nr. 3821, 3819/1, 3819 eine gemischte Baufläche vor (M), die eine Fläche von ca. 1 ha umfasst.

Der Bebauungsplan kann nicht gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da die Grundstücke nicht innerhalb eines Siedlungsbereichs liegen und somit als kein „Inselbereich“ innerhalb eines Siedlungsbereichs bzw. als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bezeichnen sind. Aufgrund der näheren Umgebung handelt es sich hierbei nicht um Flächen, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile, im Sinne des § 34 BauGB, darstellen.

VI. Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallen, werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, an den Vorhabenträger bezüglich des Flurstückes Nr. 3819, der Firma R+K Projektbau 3 GmbH & CO. KG, übertragen.

Sämtliche Kosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens) des Flurstückes Nr. 3819 sind von dem Vorhabenträger zu tragen. Weiterhin sind die (Folge-) Kosten der Flurstücks-Nrn. 3821 und 3819/1 mit den Eigentümer:innen in einem erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschlussvorschlag:**

Für den Bebauungsplan Nr. 61 26 324 „Postkeller“ wird die Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anlagen 1 und 2 (städtebauliche Entwurfsskizze und Projektplan), die zur Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 61 26 324 „Postkeller“ herangezogen werden, sind lediglich zur Information beigefügt.

**Anlagen:**



Anlage 1: Entwurfsskizze Stadtplanungsamt  
Anlage 2: Konzept Projekt R& K Projektbau