



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 13.11.2023  
Vorlagen-Nr.: BV/344/2023

### Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"

#### - Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB

##### Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

07.12.2023

##### Sachstandsbericht:

###### I. Anlass der Planung

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH) verfolgt im Rahmen der sogenannten Heimatstrategie das Ziel, durch Behördenverlagerungen die Infrastruktur des ländlichen Raumes zu stärken. Im Zuge der Behördenverlagerungen Bayern 2030, 2. Stufe, soll in der Stadt Weiden i.d.OPf. eine neue Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LFF) mit rund 300 Beschäftigten entstehen.

Nun soll auf dem sog. „**ehem. Bürgerbräugelände**“, im Bereich Hochstraße und Auenstraße, ein Neubau eines Behörden- / Verwaltungsgebäudes entstehen. Die Auswahl für den Standort wurde durch Unterzeichnung des Mietvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Immobilien Freistaat Bayern getroffen.

Des Weiteren plant der Vorhabenträger die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers mit einem Ärztehaus einschl. zentraler Einrichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen im Projektgebiet.

Als Vorhabenträger tritt die HL Immobilien Projekt 2 GmbH & Co. KG mit Sitz in Weiden i.d.OPf. auf.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ erfolgen.

###### II. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Durch die anschließende Bebauung und die Fabrikstraße

Im Osten: Durch die Hochstraße bzw. angrenzende Wohnbebauung



Im Westen: Durch die Bahnhofstraße bzw. angrenzende Bebauung in der Auenstraße

Im Norden: Durch die Bestandsbebauung und die Lücke in der Bebauung der Schabnerstraße

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 944, 944/6 (Teilfläche), 944/8, 944/9, 945/4, 945/5, 946, 946/2, 947 (Teilfläche) und 6106 (Teilfläche) der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist in **Anlage\_01** dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.258 m<sup>2</sup>.

### III. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bauleitplanung soll der städtebauliche Entwurf seitens des Architekturbüros RAUH + MÜLLER Architekten GmbH (Weiden i.d.OPf.) gemäß **Anlage\_02** zugrunde gelegt werden.

Das Vorhaben soll wie folgt ausgestaltet werden:

- Im Bereich Ecke Hochstraße/ Auenstraße soll die neue Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LfF) untergebracht werden. Das Gebäude soll sich insbesondere durch einen Innenhof sowie eine höhenmäßige Gliederung mittels verschiedener Geschossigkeiten auszeichnen.
- Im Bereich der Bahnhofstraße soll in Teilen die Lücke in der bestehenden Bebauung geschlossen werden. Dem Gebäude soll insbesondere eine gewerbliche Nutzung zugeordnet werden (z.B. Arztpraxis).
- Im zentralen Bereich des Plangebietes soll ein 7-geschossiger Wohnturm einen neuen städtebaulichen Hochpunkt entlang der Bahnhofsstraße schaffen.
- Im Bereich der Schabnerstraße soll die Lücke in der bestehenden Bebauung geschlossen werden. Auf die Einbezugnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dennoch verzichtet werden, da Baurecht für einen profilgleichen Anbau voraussichtlich bereits nach § 34 BauGB besteht. Hier ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, eine separate Bauvoranfrage zu stellen.
- Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage (Zu- /Abfahrt: Bahnhofstraße) und in einem Parkdeck im Bereich zwischen Auen- und Fabrikstraße (Zu- /Abfahrt: Auenstraße) errichtet werden. Durch die Aufnahme von zentralen Parkierungsmöglichkeiten sollen im Wesentlichen die öffentlichen Straßen vom ruhenden Verkehr entlastet werden und ein Innenhof mit ansprechenden Freiflächen entstehen. Ziel ist ebenfalls eine weitgehende Verkehrsberuhigung in der Auenstraße, um einen attraktiven Übergang zwischen Parkdeck und dem LfF zu schaffen.

Der städtebauliche Entwurf entspricht den Zielen der beschlossenen Rahmenplanung zum Bahnhofsquartier Weiden (LANDSTADT BAYERN), welcher an diesem Standort Dienstleistung und Gewerbe sowie einen Wohnturm vorsieht.

Der städtebauliche Entwurf ist zwischen der Stadtverwaltung und dem Projektentwickler abgestimmt und war auch Gegenstand des Scoping-Termines mit verschiedenen Fachstellen am 13.11.2023.

### IV. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Fläche des ehem. „Bürgerbräugeländes“ schaffen und kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.



Da es sich um ein Verfahren handelt, dem eine gewisse Komplexität zugrunde liegt, wird vorgeschlagen, von der Verfahrenserleichterung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB keinen Gebrauch zu machen und regulär eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

#### V. Vorbereitende Bauleitplanung/ Bebauungspläne

Der seit 02.11.1993 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. stellt im überwiegenden Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Der südliche Teil des Plangebietes (Bereich Parkdeck Auenstraße) ist in Teilen von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) erfasst.

Da im gesamten Plangebiet ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt werden soll, ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB derzeit in Teilen nicht entsprochen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist bereits die Änderung dieser Darstellung hinzu der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im gesamten Bereich vorgesehen.

Sofern das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ im Vorgriff zum Wirksamwerden der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein sollte, besteht die Möglichkeit von der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ überplant des Weiteren in Teilbereichen den einfachen Bebauungsplan Nr. 117 vom 05.05.1961.

#### VI. Weiteres Vorgehen

Im Frühjahr 2024 soll der seitens des vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüros DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (München) erstellte Vorentwurf des Bebauungsplans dem Bau- und Planungsausschuss zur Billigung vorgelegt werden.

Grundsätzlich schließt sich folgendes Verfahren an diese Beschlussfassung an:

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Erstellung/ Abstimmung des Vorentwurfs
- Billigung des Vorentwurfs im Bau- und Planungsausschuss
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB
- Erstellung/ Abstimmung des Entwurfs
- Abwägung/ Billigung des Entwurfs
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- Abwägung/ Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung/ Rechtskraft

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

Keine personellen Auswirkungen.



### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Kosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens, Folgekosten wie bspw. erforderliche Umbau-/ resp. Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, etc.) sind von dem Vorhabenträger zu tragen. Dies ist in dem erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Des Weiteren ist in diesem Verfahren der Abschluss eines sog. Städtebaulichen Vorvertrages angedacht. Dieser wird dem Bau- und Planungsausschuss eigens zur Genehmigung vorgelegt.

### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des ehem. „Bürgerbräugeländes“ mit einer Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LfF) und einem gemischten Stadtquartier.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 944, 944/6 (Teilfläche), 944/8, 944/9, 945/4, 945/5, 946, 946/2, 947 (Teilfläche) und 6106 (Teilfläche) der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist in **Anlage\_01** dargestellt.
3. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kommt zur Anwendung. Von der Verfahrenserleichterung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird keinen Gebrauch gemacht. Eine reguläre zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB ist durchzuführen.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist dem Bau- und Planungsausschuss erneut zur Billigung vorzulegen. Grundlage hierfür ist die städtebauliche Konzeption gem. **Anlage\_02**.

### **Anlagen:**

Anlage\_01-Geltungsbereich

Anlage\_02-Stbl. Konzeption