



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 06.11.2024  
Vorlagen-Nr.: BV/326/2024

### **Entwicklung des Sportgeländes in der Stockerhut (SpVgg Weiden, ehem. SV Detag)**

- Vorstellung der Weiterentwicklungen der städtebaulichen Entwürfe mit alternativen Wohndichten**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

#### **Beratungsfolge:**

Bau- und Planungsausschuss

04.12.2024

#### **Sachstandsbericht:**

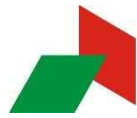
##### **1. Städtebaulicher Entwurf**

Im Bau- und Planungsausschuss wurden am 19.10.2022 drei Entwurfsvarianten des beauftragten Büros TB Markert zur Entwicklung städtischen Sportgeländes im Stadtteil Stockerhut, ehemals SV-Detag, präsentiert.

Der Bau- und Planungsausschuss hat die Weiterentwicklung der Variante 1 beschlossen. Die Flexibilität von verschiedenen Wohntypologien, insbesondere verdichten Einfamilienhausbau, soll herausgearbeitet werden. Ebenso wurde festgehalten, dass eine Änderung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich ist, um Flächen für einen möglicherweise erforderlichen Neubau der angrenzenden Albert-Schweizer-Grundschule vorzuhalten.

Angesichts der Baukosten- und Zinsentwicklung der letzten Jahre wurde verdichteter Einfamilienhausbau bei der Weiterentwicklung in der kostengünstigen Form von Reihen- bzw. Kettenhäusern aufgenommen. Die gesamtstädtisch noch zentrale bzw. in der Region Oberpfalz Nord sehr zentrale Lage prädestiniert den Standort dafür, die vorhandene Fläche für Wohnnutzungen gut und verdichtet auszunutzen.

Der in den vorherigen Varianten enthaltene Raum für (Starkregenwasser-)Retention innerhalb öffentlicher Grünflächen wurde zu Gunsten von Wohnnutzungen zurückgenommen. Als Ausgleich sind im Baugebiet voraussichtlich begrünte Flachdächer und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.



Bei der Weiterentwicklung wurde auf den möglichen Neubau der Albert-Schweizer Schule Rücksicht genommen. Die für einen Neubau erforderlichen Flächen wurden mit der Schulbehörde abgestimmt, jedoch steht eine Beschlussfassung über eine Sanierung oder einen Neubau noch aus. Daher muss das Plangebiet in verschiedene Bauabschnitte gegliedert werden. Die städtebaulichen Entwürfe konzentrieren sich dabei vor allem auf den ersten Bauabschnitt.

Aufgrund der Neubauplanungen wurde die Anbindung der verbleibenden Fläche an das Verkehrsnetz für die Weiterentwicklung angepasst. Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnflächen ist unabhängig von der Neubauplanung der Albert-Schweizer Schule und funktioniert als eigenständige Entwicklung. Der Ausbau bzw. der Anschluss an eine mögliche Neubauplanung, inklusive einer neuen Nutzung für den bisherigen Standort, wurden bei den geplanten Verkehrswegen berücksichtigt.

Die vom Stadtplanungsamt erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe sind als **3 Varianten** der Anlage beigefügt und bestehen aus:

1. Entwurfsplan
2. Erschließungskonzeption und städtebauliche Kennzahlen
3. Kurzbeschreibung

Die städtebaulichen Entwürfe werden in einer Präsentation durch das Stadtplanungsamt vorgestellt. Die Präsentation wird im Anschluss an die Sitzung im Internet öffentlich verfügbar sein.

#### Beauftragung des Planungsbüros TB Markert Stadtplaner\*Landschaftsarchitekten PartG mbB

Da der Kostenrahmen für diesen Teil der Beauftragung ausgeschöpft war und die Abstimmung hauptsächlich interne Stellen betraf, wurde auf eine Erweiterung des Auftrags verzichtet und die Weiterentwicklung im Stadtplanungsamt durchgeführt.

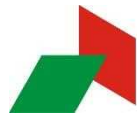
Der Architektenvertrag mit TB Markert umfasst drei Leistungsstufen. Die Stufe 1 über die Erstellung von drei Entwürfen ist abgeschlossen. Die Stufen 2 und 3 betreffen das Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Leistungsbild der HOAI 2021 zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des bevorzugten städtebaulichen Entwurfes.

## **2. Bebauungsplan**

Derzeit ist für die Fläche im Flächennutzungsplan eine Grundfläche mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Daher ist für die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption auch eine planungsrechtliche Entwicklung notwendig.

#### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 5340/99 (Teilfläche), 5340/98, 5340/136 (Teilfläche), 5340/96 und 5340/97 (Teilfläche) d. Gemarkung Weiden i.d.OPf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 3 ha und ist im Detail an die ausgewählte Entwurfsvariante anzupassen.



### Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers in zentraler Lage in Form von verdichtetem Einfamilienhausbau in Kombination mit Mehrfamilienhäusern. Das Quartier soll im Hinblick auf eine naturnahe Niederschlagswasserversickerung eine angemessene Durchgrünung aufweisen. Ebenso sollen grundsätzlich Voraussetzungen für den Neubau einer Kita geschaffen werden, um dem Einwohnerzuwachs im Stadtteil Stockerhut durch die Quartiersentwicklung begegnen zu können.

### Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – vom Gesetz in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bezeichnet – können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es handelt sich bei der Beplanung des Bereichs um eine (andere) Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

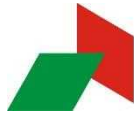
Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Fall 2 BauNVO) festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Bei großflächigeren Bebauungsplänen (Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann das beschleunigte Verfahren auch angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Dies ist im Detail bei der weiteren Ausarbeitung der Entwürfe noch zu prüfen. Es wird jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die bebaubare Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist daher eröffnet. Es soll unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB **abgesehen werden** (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von der Möglichkeit der Verfahrensverkürzung bei der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bzw. der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll aber **nicht Gebrauch** gemacht werden. Es werden die regelmäßige zweistufige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Die Größe und Tragweite der Planung erfordert hier ein zweistufiges Verfahren, da absehbar ist, dass eine Änderung der Planung von dem Vorentwurfsstand zum Entwurfsstand aufgrund Stellungnahmen der Öffentlichkeit oder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, erfolgen wird.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens (hier: zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies kann hier angewendet werden, sofern die laufende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht vor Abschluss dieses Bebauungsplans wirksam ist.



Im Zuge der Fortschreibung wird bereits eine Wohnbaufläche dargestellt, der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. stellt jedoch noch eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

### Weiteres Vorgehen

Grundsätzlich schließt sich folgendes Verfahren an diese Beschlussfassung an:

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Durchführung eines Scoping -Termins mit den relevanten Behörden/Träger öffentlicher Belange
- 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
- Abwägung/ Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung/ Rechtskraft

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

Keine personellen Auswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Falle einer Beauftragung von TB Markert für die weiteren Stufen fallen voraussichtlich folgende Kosten (je netto, inkl. 2% Nebenkosten) an:

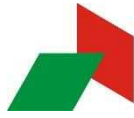
- Bebauungsplan (Grundleistungen) 22.250,55 €
- Grünordnungsplan (Grundleistungen) 9.794,85 €

In der Regel sind im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen weitere Gutachten (z.B. zu Verkehr, Niederschlagswasserbeseitigung) erforderlich, die Kosten hierfür können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden.

Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel wurden bei der Mittelanmeldung für das kommende Haushaltsjahr berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwicklung des Sportgeländes im Stadtteil Stockerhut (SpVgg Weiden, ehem. SV Detag) wird der Städtebauliche Entwurf in der Variante **X** zu Grunde gelegt. Dieser Entwurf soll durch nähere Betrachtung und Beteiligung der notwendigen Fachstellen sowie der Öffentlichkeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens weiter ausgearbeitet werden.



2. Die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 61 26 321 wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.  
Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer ehemals als Sportgelände genutzten Fläche hin zu einem innerstädtischen Wohnquartier.  
Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5340/99 (Teilfläche), 5340/98, 5340/136 (Teilfläche), 5340/96 und 5340/97 (Teilfläche) der Gemarkung Weiden und entspricht dem Umgriff des ausgewählten Entwurfs.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist dem Bau- und Planungsausschuss zur Billigung vorzulegen.

**Anlagen:**

- Anlage 01\_Städtebaulicher Entwurf V1
- Anlage 02\_Städtebaulicher Entwurf V1 Verkehr+Flächen
- Anlage 03\_Variante 1\_Entwurfsbeschreibung
- Anlage 04\_Städtebaulicher Entwurf V2
- Anlage 05\_Städtebaulicher Entwurf V2 Verkehr + Fläche
- Anlage 06\_Variante 2\_Entwurfsbeschreibung
- Anlage 07\_Städtebaulicher Entwurf V3a
- Anlage 08\_Städtebaulicher Entwurf V3a Verkehr+Flächen
- Anlage 09\_Städtebaulicher Entwurf V3b
- Anlage 10\_Städtebaulicher Entwurf V3b Verkehr+Flächen
- Anlage 11\_Variante 3\_Entwurfsbeschreibung