

Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ mit dem Deckblatt Nr. 2 für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HfÖD) Fachbereich Rechtspflege auf dem ehemaligen K+P und PEP-Areal;

Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Im Rahmen der ersten Stufe der Bayerischen Heimatstrategie wird der Fachbereich Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern (HfÖD), welcher für die Ausbildung der Beamtinnen und Beamten mit Einstieg in der dritten Qualifikationsebene in den Fachrichtungen Rechtspflege und Justizvollzug zuständig ist, von Starnberg nach Pegnitz verlagert.

Zur Ansiedlung der HfÖD Fachbereich Rechtspflege hat die Stadt Pegnitz mit Kaufvertrag vom 27.03.2023 die Grundstücke des ehemaligen K+P und PEP-Areals an den Freistaat Bayern verkauft. Die zukünftige Nutzung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HfÖD) beinhaltet eine Verwaltung, einen Lehrsaalbereich sowie eine Mensa und zwei Wohngebäude für Studenten mit einer entsprechenden Freianlagenplanung.

Im Bereich der geplanten Bebauung besteht der Bebauungsplan „Pegnitz Nord I“ (rechtskräftig seit 29.05.1991), welcher für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ vorsieht.

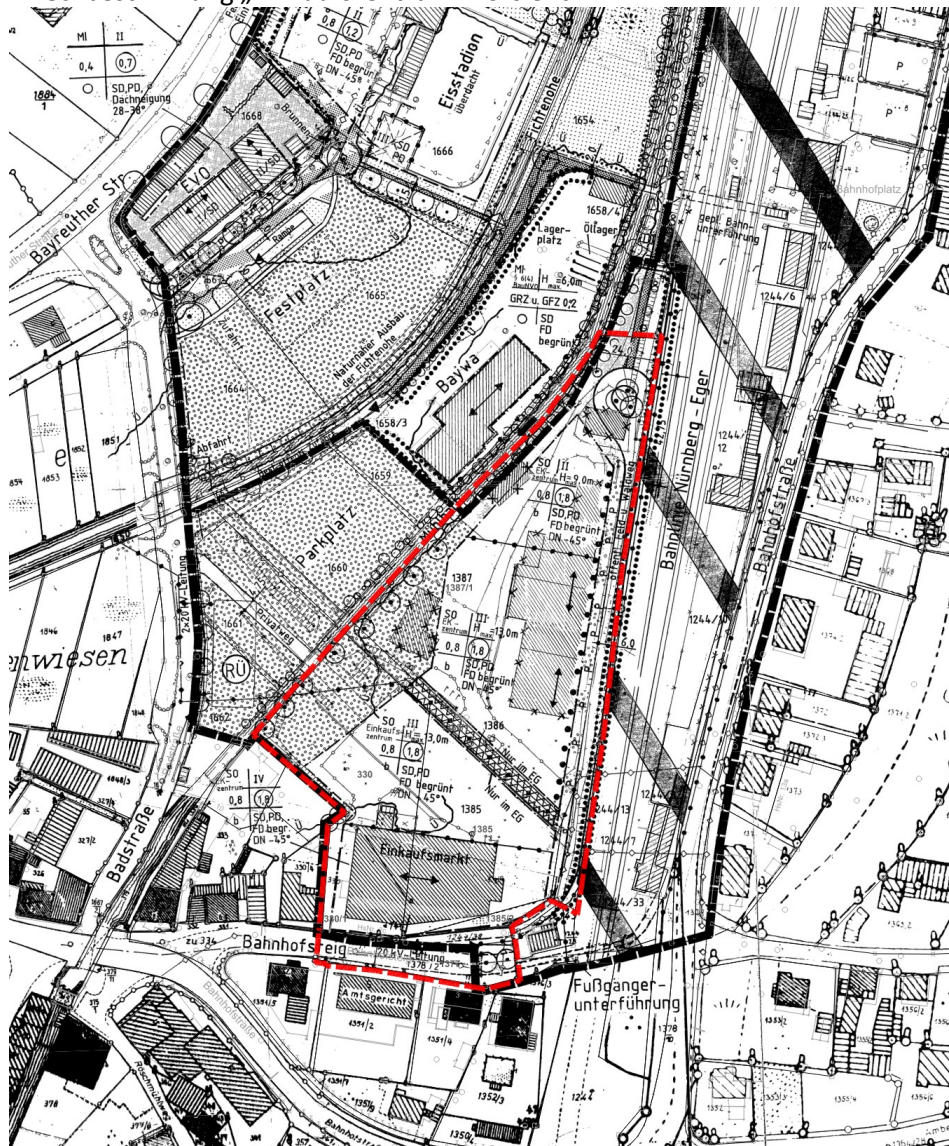


Abb. 1: Verortung des Plangebietes (Geltungsbereich rot) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pegnitz Nord I“ (Geltungsbereich schwarz)

Zur Schaffung von Baurecht für den Neubau der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ notwendig.

In der Sitzung am 01.10.2025 hat der Stadtrat dem Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung für die Änderung des Bebauungsplans zugestimmt. Nachdem diese Vereinbarung, mit der der Freistaat Bayern die Kosten für die Bauleitplanung übernimmt, abgeschlossen wurde, ist das Ing.-Büro BAURCONUSLT mit den entsprechenden Planungsleistungen beauftragt worden.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ ist die Vorentwurfsplanung für die HföD (siehe Anlage), die in der Sitzung vom Staatlichen Bauamt Bayreuth vorgestellt wird.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet für den Bebauungsplan hat eine Größe von rd. 1,9 ha und befindet sich westlich des Bahnhofes. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 330, 330/1 (teilweise), 1385, 1385/2, 1386/1, 1387/1 und 1377 (teilweise), jeweils Gemarkung Pegnitz.

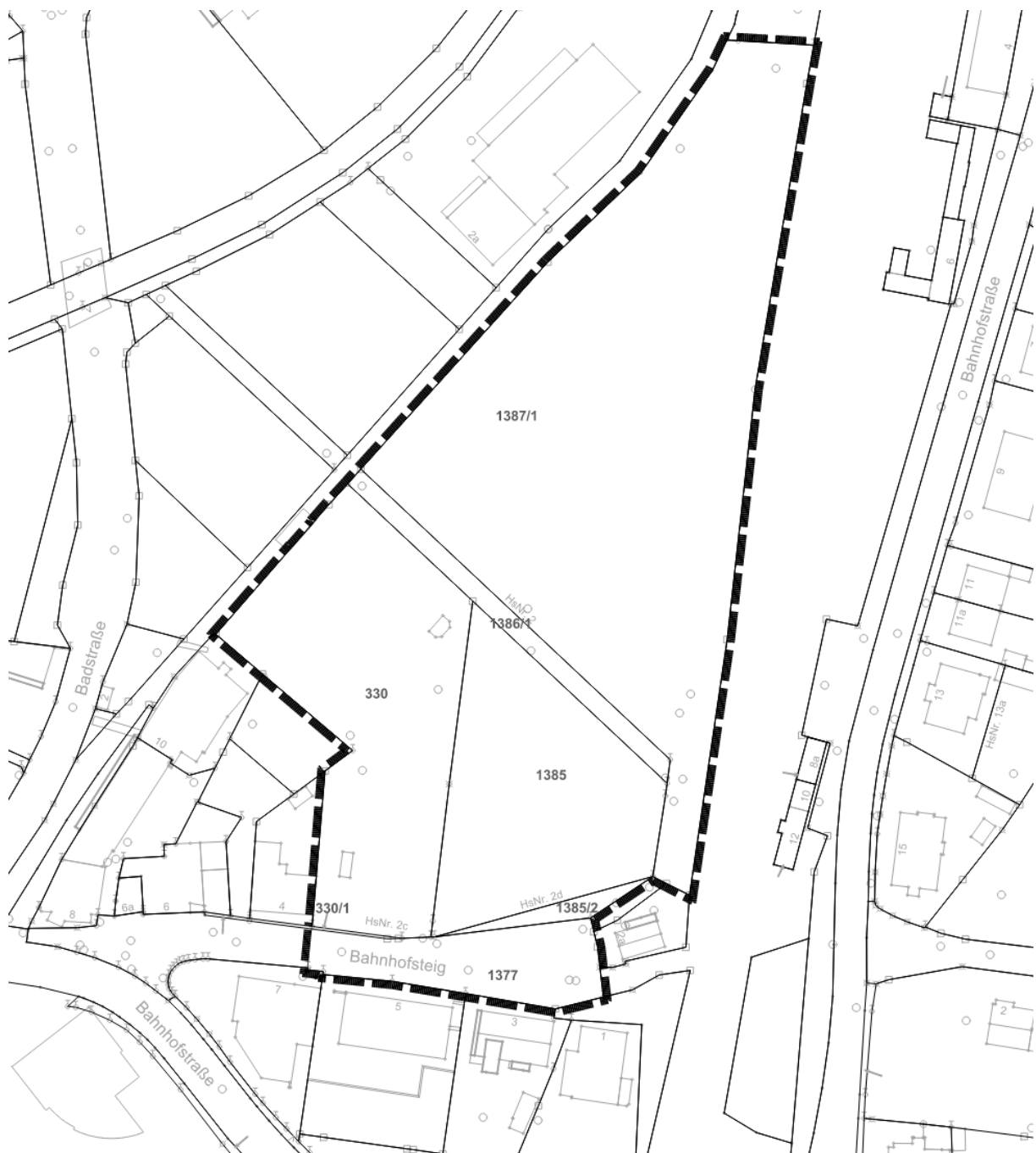


Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich – Schwarz Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ (Kataster: Stadt Pegnitz)

Das Plangebiet wird im Osten durch Gleisflächen der Deutschen Bahn (FlurNr. 1244) begrenzt. Im Westen begrenzt ein Grünzug mit Gehölzflächen (FlurNr. 379) das Plangebiet. Im Norden schließt eine versiegelte Brachfläche (FlurNr. 1387) an das Plangebiet an. Im Süden wird das Plangebiet durch Gebäude an der Straße „Bahnhofsteig“ (FlurNrn. 1351/5, 1351/2, 1351/4, 1376/3 und 1244/48 sowie 1244/28) begrenzt.

Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1, S. 4 und 5 BauGB liegen vor. Die Grundfläche beträgt rund 19.000 m².

Die geplante Ausweisung des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ entspricht nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Pegnitz. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Weiteres Vorgehen:

Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Darüber hinaus ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB zu unterrichten. Dabei kann sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Pegnitz Nord I“ in der Fassung vom 29.05.1991 ist mit dem Deckblatt Nr. 2, umfassend die Fl.Nrn. 330, 330/1 (teilweise), 1385, 1385/2, 1386/1, 1387/1 und 1377 (teilweise), jeweils Gemarkung Pegnitz, zu ändern. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, 12.01.2026


Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister