

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/20/16438/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: 77. Änderung des Flächennutzungsplanes Klosterackerweg
- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 i. V. m § 1 Abs. 8 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

21.07.2020

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet zwischen Am Pflanzgarten und Rennweg, nördlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, ist das Verfahren zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes Klosterackerweg einschließlich seiner Bestandteile (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan) gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 21.07.2020, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der beiliegende Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.07.2020, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, werden beschlossen.
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Die Darlegungsunterlagen sind außerdem eine Woche vor und eine Woche nach der Informationsveranstaltung zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation/ Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Das Gebiet, aktuell als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, ist unter anderem mit einem ehemaligen Schulungsgebäude der Deutschen Bahn bebaut, dessen Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Die Grundstücke wurden an einen privaten Investor veräußert, der das Bestandsgebäude umnutzen und das Gesamtareal zu einem gemischtgenutzten Quartier entwickeln will.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Sondergebiet Bildung und Beherbergung

Durch Umnutzung und Instandsetzung des Bestandsgebäudes wird ein privat betriebenes Schulzentrum, bestehend aus Grundschule, Gymnasium und Kindertagesstätte, seinen Betrieb aufnehmen. Zusätzlich wird eine neue Sporthalle errichtet und das Schulzentrum kurzfristig mit einem Wohnheim und einer Mensa ergänzt. Für diese Nutzungen wurde im Jahr 2019 auf Basis des § 35 BauGB und in Verbindung mit der Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für Gemeinbedarf eine Genehmigung erteilt. Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen finden bereits statt. Der Schulbetrieb soll zum Schuljahr 2020/2021 aufgenommen werden.

Mittel- und langfristig soll die Mensa hin zu einer selbstständigen Gastronomie und das Wohnheim zu einer Beherbergungsstätte weiterentwickelt werden. Eine weitere, frei stehende Einrichtung für Kinder mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen soll die Unterversorgung der Umgebung sowie die ursächlichen Bedarfe aus der geplanten Wohnbauentwicklung der östlichen Teilfläche decken.

Wohnbauflächen

Der südöstliche Bereich soll unter Anwendung des Regensburger Baulandmodells als Wohnbaufläche entwickelt werden. Eine besondere Herausforderung für diese Entwicklung sind die Schallemissionen, die von der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg ausgehen. Über ein konkurrierendes Verfahren soll hierfür ein Hochbaukonzept zur Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO gefunden werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans im nordöstlichen Bereich erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 An den Klostergründen, der in diesem Bereich Wohnbauflächen festsetzt.

Grünflächen

Die Darstellung der Grünfläche im Nordosten erfolgt auf Grundlage der bereits umgesetzten öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 56 sowie einer geplanten Erweiterung.

Innerhalb der westlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport soll u.a. künftig ein Kleinsportfeld (Flächengröße ca. 1.250 m²) untergebracht werden, das sowohl den Schülern als auch dem nördlich angrenzenden FSV Prüfening zur Verfügung stehen soll.

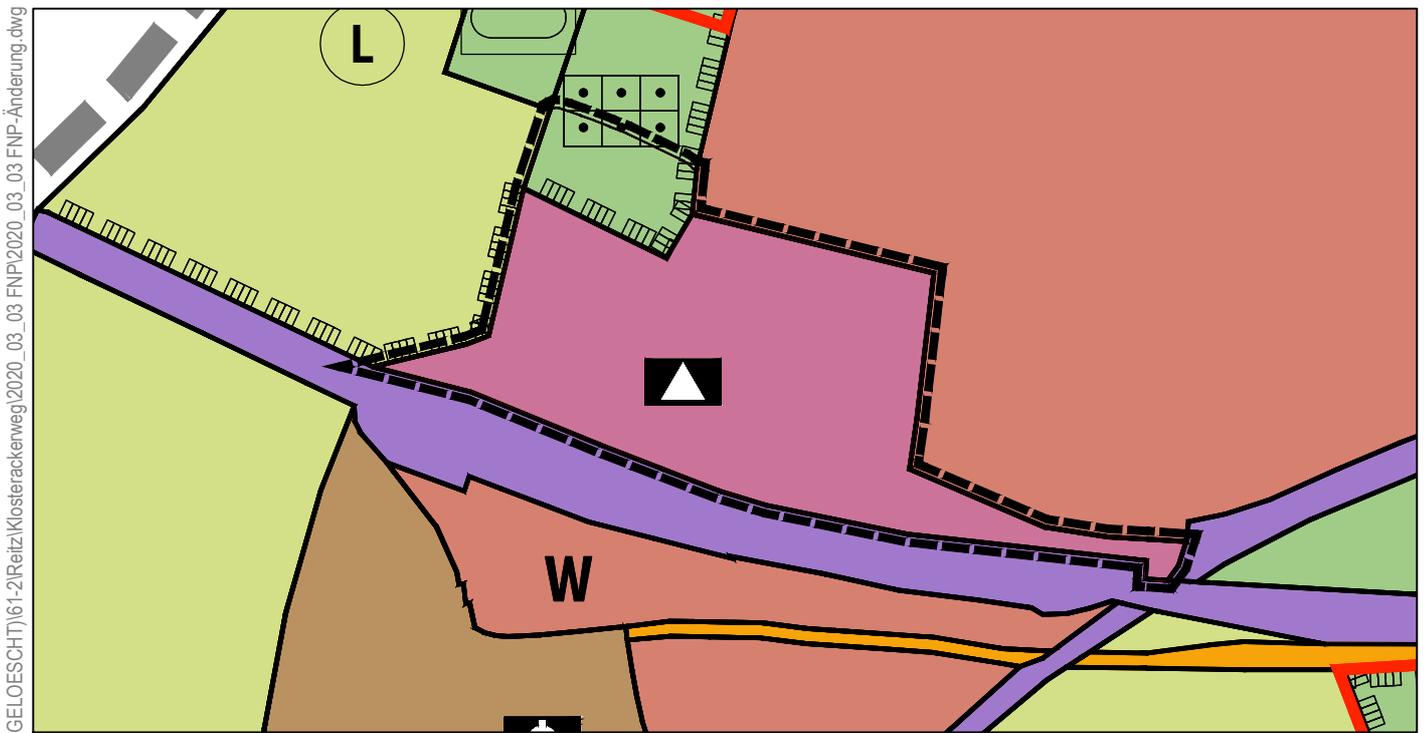
Hierzu sind ergänzende Regelungen zu treffen.

3. Weiteres Vorgehen

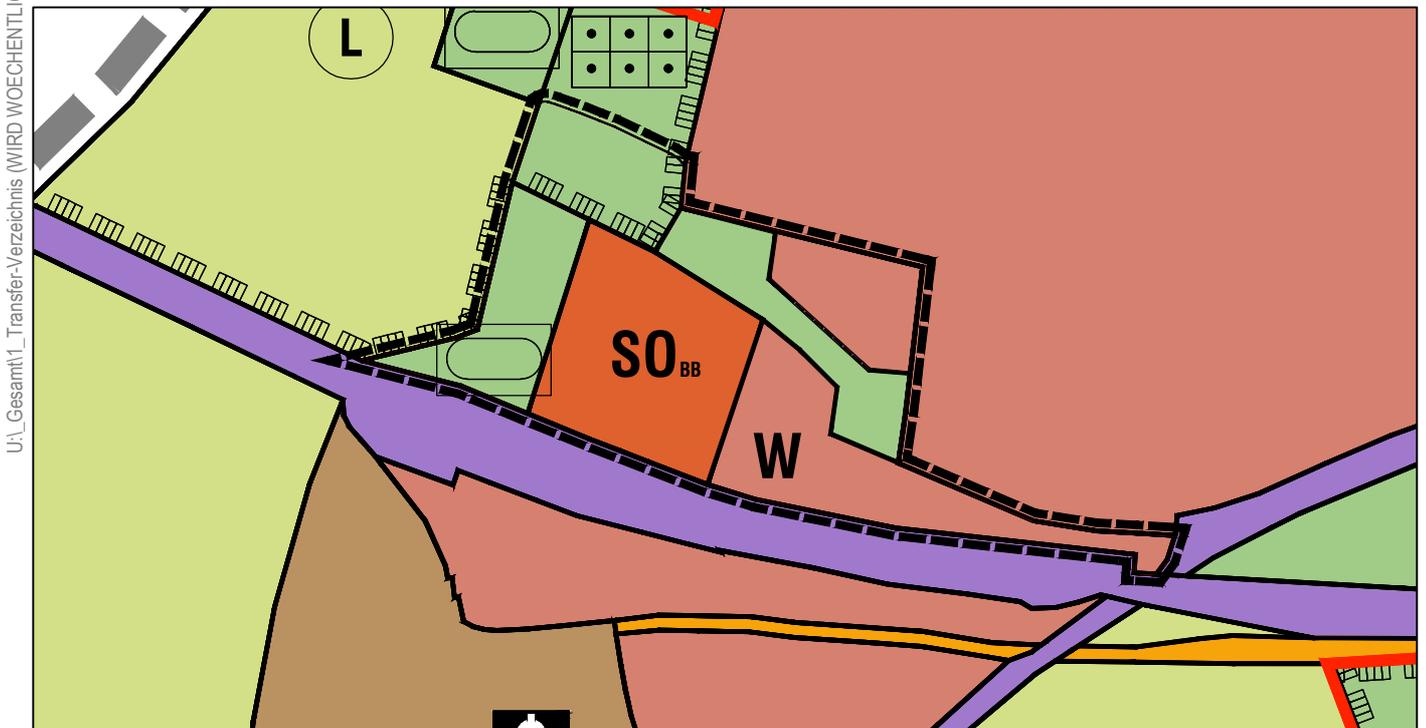
Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 280, Klosterackerweg durchgeführt.

Anlagen:

Vorentwurf zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes, Klosterackerweg



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

77. Änderung des Flächennutzungsplans Klosterackerweg

Vorentwurf - Anlage zum Beschluss des Ausschusses für
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 21.07.2020

Legende

- | | |
|--|---|
| W Wohnbaufläche | Fläche für Gemeinbedarf (Schule) |
| SO_{BB} Sondergebiet Bildung und Beherbergung | Umgrenzung von Schutzgebieten
im Sinne des Naturschutzrechts |
| Bahnanlage | Landschaftsschutzgebiet |
| Grünfläche | Umgriff des Änderungsbereichs |
| Fläche für die Landwirtschaft | |