

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

Drucksachennummer

VO/25/22699/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164-I, Grundschule im Sportpark Ost mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 164 Sportpark Ost - Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich)**  
**- Aufstellungs-/Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB**  
**- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

13.01.2026

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet nördlich der Guerickestraße und westlich der Zeißstraße ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 164-I, Grundschule im Sportpark Ost im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen bzw. der Bebauungsplan Nr. 164 entsprechend zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 13.01.2026, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die in den Anlagen aufgeführten weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan vom 13.01.2026, die Bestandteile dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planungsunterlagen sind drei Wochen bereit zu halten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung ist ortsüblich, das heißt im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
5. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung und Änderung**

Die Flächenverfügbarkeit für den geplanten neuen Schulstandort im Bereich der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne an der Guerickestraße steht derzeit in Frage. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) – als derzeitige Eigentümerin – hat mitgeteilt, dass die Verkaufsverhandlungen bezüglich ehemaliger Kasernenflächen derzeit eingestellt werden. Es findet eine Bedarfsprüfung des Bundes im Rahmen der aktuellen Sicherheits- und Bedrohungslage statt. Ob und wann der Kaufvertrag mit der BlmA vollzogen werden kann, ist völlig offen.

Die Fläche steht damit für den notwendigen Neubau der Grundschule samt Hort und Doppelsporthalle (vgl. Maßnahmenbeschluss vom 27.07.2023; VO/23/20311/RV) – zeitnah – nicht mehr zur Verfügung und es gilt, die Planungen an einem alternativen Standort fortzuführen.

Die in unmittelbarer räumlicher Nähe gelegene Fläche westlich des Areals des Sportparks Ost bietet sich als geeignete Alternative an.

Für diesen Bereich existiert seit 2022 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 164 Sportpark Ost – Ehemalige Prinz Leopold Kaserne (Neuer Technischer Bereich). Dessen Änderung ist für die Baurechtschaffung der geplanten Grundschule samt Hort und Sporthalle sowie weiterer Sportflächen in einem Teilbereich erforderlich und Grundlage dieses Beschlusses.

Zwar ist mit der Errichtung einer Grundschule samt Hort die Umsetzung eines konkreten Vorhabens beabsichtigt. Dennoch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans größer gefasst, da im jetzigen Planungsstadium noch Alternativen der Gebäude- und Flächenanordnung existieren. Neben dem räumlichen Umgriff der Schule werden auch die Flächen nördlich des Sportparks sowie der ursprünglich vorgesehene Bereich des Bolzplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Dies ermöglicht eine größere Planungsflexibilität, die es im Bebauungsplanverfahren wiederum erlaubt, dynamisch auf mögliche städtebauliche Änderungen planerisch zu reagieren.

### **2. Bestandssituation**

Das primäre Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 164 war die Entwicklung eines multifunktionalen Sport- und Freizeitareals mit einer Gebäudekombination aus Leichtathletikhalle und Hallenbad als zentralem Element. Dieses Vorhaben befindet sich mittlerweile im Betrieb. Für den daran angrenzenden Bereich im Westen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 164 eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung, sozialen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit den dazugehörigen Freianlagen festgesetzt. Bisherige Planungsüberlegungen haben sich allerdings nicht hinreichend konkretisiert, weshalb die als GB 2 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche bisher nicht bebaut ist.

### **3. Planungsrecht**

Die Errichtung einer Grundschule samt Hort inklusive Sporthalle ist mit dem bestehenden Baurecht des Bebauungsplans Nr. 164 nicht abgedeckt. Der Hauptkörper des Schul- und Hortgebäudes soll in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 entstehen. Die Baugrenzen des bisher festgesetzten Bauraums werden dabei nur geringfügig

überschritten. Auch die Nutzungen, wie Fahrradabstellplätze, Allwetterplätze oder Nebengebäude, sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen laut der zugrundeliegenden Satzung möglich.

Allerdings existiert für den vorgesehenen Standort der Sporthalle kein Bauraum. Ferner muss die Halle, auf Grund ihres räumlich autarken Standortes und der eigenständigen Funktionsweise, als Hauptbaukörper bewertet werden. Auch wenn sie der Schule grundsätzlich funktional dient, kann die Halle nicht mehr als Nebenanlage betrachtet werden und fällt damit nicht unter die in § 3 Abs. 3 aufgezählten Punkte der Satzung des BP 164.

Insofern wird eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 164, Sportpark-Ost, erforderlich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits als Fläche für den Gemeinbedarf im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

#### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 6-zügigen-Grundschule mit 8-gruppigem Hort samt 3-fach-Sporthalle mit Zuschauerkapazität geschaffen werden.

- Städtebauliches Konzept

Der Grundgedanke der Schule sieht einen länglichen Gebäudekörper in Nord-Süd Richtung mit drei in Ost-West Richtung angeschlossenen Gebäudekörpern vor. Die Sporthalle wird in räumlicher Nähe nördlich des Schulhauptgebäudes entstehen. Auf Grund der räumlichen Gegebenheiten des Standortes existieren im jetzigen Planungsstadium noch verschiedene Varianten. Diese werden im Verfahren konkretisiert.

- Verkehrliches Konzept

Die externe Erschließung der Grundschule erfolgt von der Zeißstraße aus. Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und müssen spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- Frei- und Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Umgriff des Kinderhauses Guerickestraße wurden bereits baulich umgesetzt. Die verbleibenden Grünflächen werden durch den Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle stark verkleinert. Jedoch der Geh- und Radweg entlang der Bahngleise sowie der Bolzplatz soll in reduzierter Größe umgesetzt werden.

Die sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen der Flächen für den Gemeinbedarf können im Wesentlichen mit den einzelnen Sportanlagen wie geplant umgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ferner das kartierte Biotop mit der Nummer R-1838-001, es handelt sich um Einzelbäume und Gehölzstrukturen am ehemaligen Kasernengelände. Das Biotop wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 berücksichtigt und die Ausdehnung im Zuge der fortgeführten Biotopkartierung 2023 aktualisiert. Auch die aktuellen Planungen der Schule greifen hier voraussichtlich nicht ein.

Eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Grünflächen wird bei der weiteren Ausarbeitung der Planungen im Verfahren berücksichtigt.

- Altlasten

Innerhalb des Bauraums des GB2 ist im Zuge der Baufeldfreimachung eine Fläche lokalisiert worden, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Kontaminationsverdachtsfläche KVF 104). Für diese Fläche konnte der Altlastenverdacht noch nicht ausgeräumt werden. Der erforderliche Untersuchungs- und Maßnahmenbedarf kann rückbaubegleitend erfolgen und wird im Zuge der Baufeldfreimachung und Baureifmachung des Geländes erfolgen.

## 5. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB findet keine Anwendung, da insbesondere die neuversiegelte Fläche der Sporthalle in den zugrundeliegenden Eingriffsbilanzierungen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 164 bisher nicht berücksichtigt werden konnte. Auch wenn dieser planerische Eingriff keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, sollen die Auswirkungen des Standortes auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung untersucht werden.

## 6. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Aufstellung-/Änderung des Bebauungsplanes wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Auf eine Informationsveranstaltung wird verzichtet, da bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 164 wesentliche Informationen eingebracht wurden. Zudem kann aktuell keine belastbare Planung zum zukünftigen Schulstandort präsentiert werden, sodass der Mehrwert einer Informationsveranstaltung derzeit nicht gesehen wird. Neue Informationen können nichtsdestotrotz in der durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt werden.

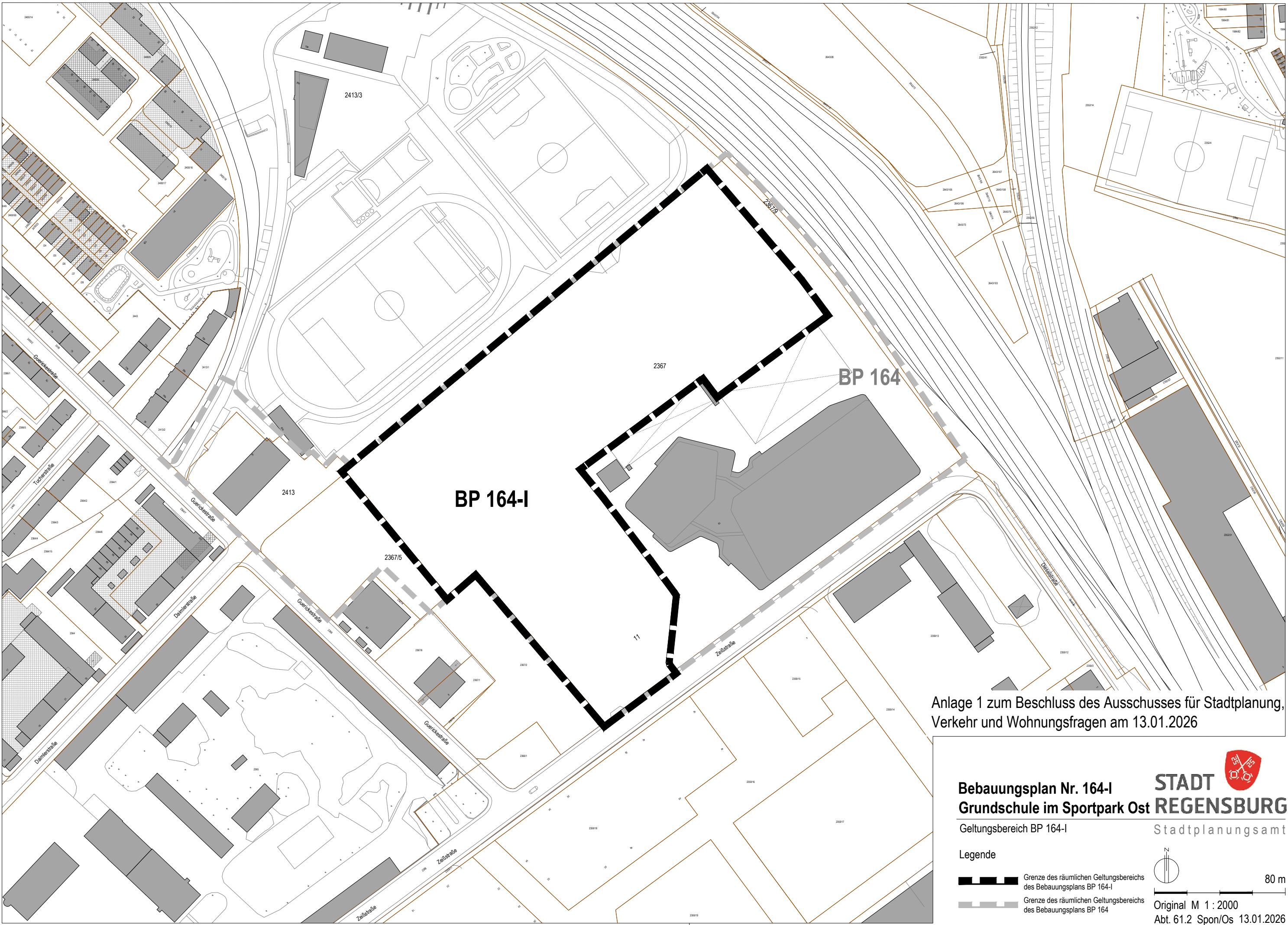
Die eingegangenen Äußerungen werden im weiteren Verfahren bearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Planzeichnung, Begründung) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Mit dem Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

## Anlagen:

BP 164-I Grundschule im Sportpark Ost Geltungsbereich M1/2000  
 BP 164-I Grundschule im Sportpark Ost Luftbild  
 BP 164-I Grundschule im Sportpark Ost Überlagerung BP 164  
 BP 164-I Grundschule im Sportpark Ost Klimavorbehalt





Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 13.01.2026

**Bebauungsplan Nr. 164-I**  
**Grundschule im Sportpark Ost**  
Geltungsbereich BP 164-I

**STADT REGENSBURG**  
Stadtplanungsamt

**Legende**

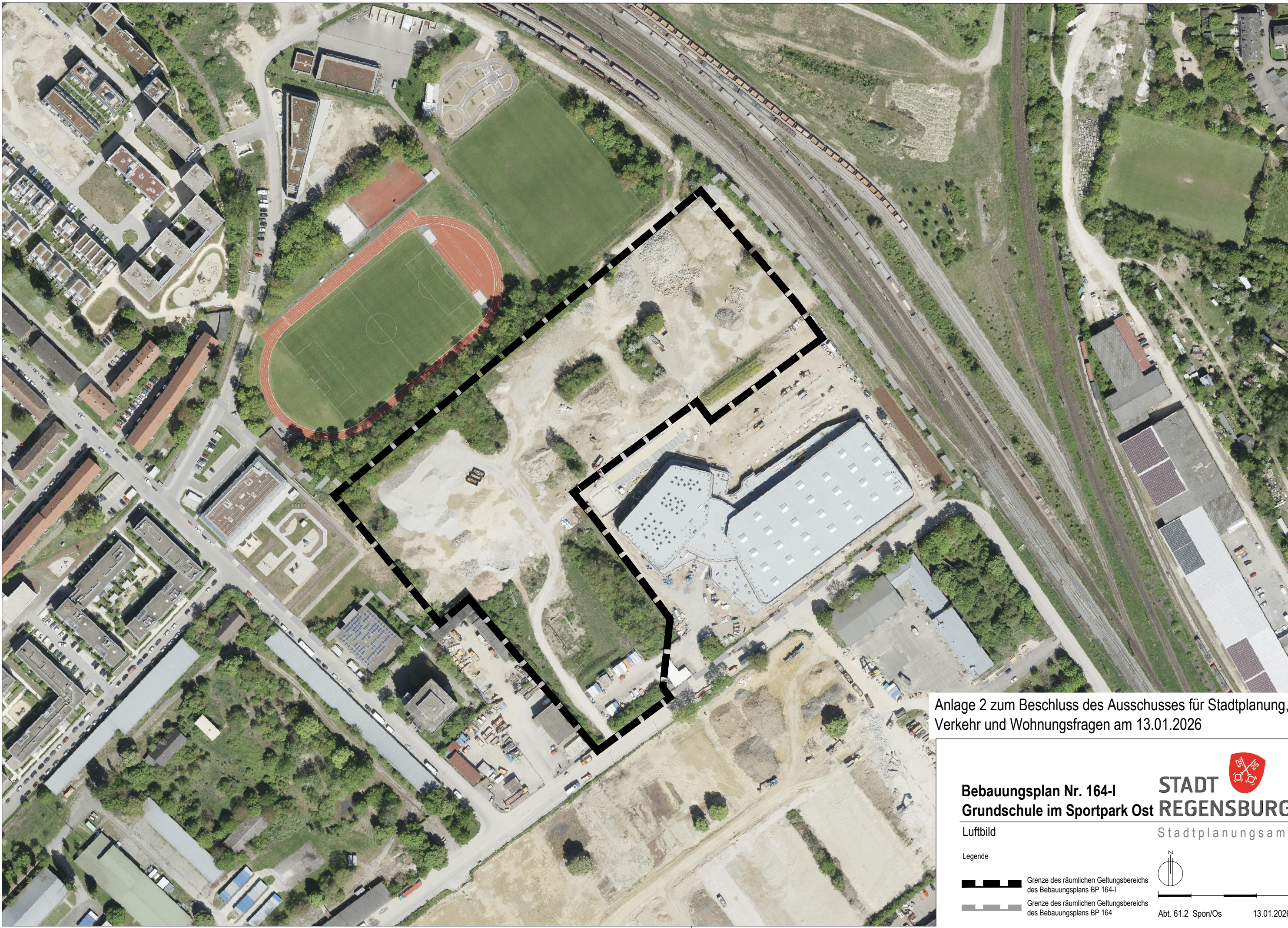
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 164-I
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 164

N

80 m

Original M 1 : 2000  
Abt. 61.2 Spon/Os 13.01.2026







Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 13.01.2026


**Bebauungsplan Nr. 164-I**  
**Grundschule im Sportpark Ost**

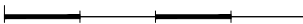
Luftbild

Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 164-I

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 164





Abt. 61.2 Spon/Os 13.01.2026



**STADT  
REGENSBURG**

Stadtplanungsamt



## Legende

### Festsetzungen:

- WH max.** Maximale Wandhöhe
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf (GB1, GB2, GB3)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zu pflanzender Baum (standortungebunden)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Spielplatz / Bolzplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall: Höhe = 337,00 m ü. NN)
- Lärmschutzwand (Höhe = 337,00 m ü. NN)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Hinweise:

- 12 Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- ü. NN Über Normalnull
- GW / RW Gehweg / Radweg
- FB / P Fahrbahn / Parken
- Zufahrt
- Biotop
- 365/12 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- Haltestelle
- Standortvorschlag für Recyclingcontainer
- Freihaltetrasse DB
- Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 13.01.2026

## Bebauungsplan Nr. 164-I Grundschule im Sportpark Ost

Übersichtsplan mit Überlagerung BP 164

### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 164-I
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 164

**STADT  
REGENSBURG**  
Stadtplanungsamt



Original M 1 : 2000  
Abt. 61.2 Spon/Os 13.01.2026

80 m

# Klimavorbehalt

# Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| Gegenstand der Beschlussvorlage         |  |
| Drucksachennummer                       |  |
| Für Prüfungsvorgang zuständiges Fachamt |  |
| Bearbeiter/-in                          |  |

### Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

*(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)*

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten)

## Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

|  |
|--|
|  |
|--|

## Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele?    o ja    o nein    o teilweise  
(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen:

|  |
|--|
|  |
|--|