

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/23/20791/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259, Burgweinting Zentrum (BUZ)**

**- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB**

**- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

06.02.2024

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet im Stadtsüden, zwischen Hartinger Straße, Obertraublinger Straße und Friedrich-Viehbacher-Allee ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 259 Burgweinting Zentrum (BUZ) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 06.02.2024, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die in den Anlagen aufgeführten weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan vom 06.02.2024, die Bestandteil dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
4. 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 vier Wochen bereit zu halten; innerhalb dieses Zeitraumes ist eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
5. 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.

**Berichterstatter/in:**

Planungs- und Baureferent Plajer

**Handzeichen Sitzungsleiter/in und Mitzeichnung der beteiligten Referate/Ämter:**

	Datum	Unterschrift
Sitzungsleiter/in:		
Beteiligte Referate/Ämter:		
Planungs- und Baureferat		
Stadtkämmerei		
Referat für Wirtschaft, Wissenschaft und Finanzen		
Stadtplanungsamt		

## Sachverhalt:

### 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

An dem 2000 eröffneten Standort des Nahversorgungszentrums BUZ in Burgweinting an der Friedrich-Viehbacher-Allee sind derzeit neben zwei Nahversorgern und Einzelhandelsgeschäften weitere Dienstleistungen und medizinische Nutzungen angesiedelt. Die aufgrund der Bestandsgebäude eingeschränkten Verkaufsflächengrößen, der eindimensionalen Sortimentsmix, die unbefriedigende Parkplatz- und Zugangssituation in Verbindung mit einem nicht mehr zeitgemäßen und in die Jahre gekommenen Gesamterscheinungsbild führen zu einem häufigen Mieterwechsel und zunehmenden Leerständen mit der Gefahr eines Funktionsverfalls des Nahversorgungsstandortes.

Ziel der Planung ist daher eine Umstrukturierung und Aufwertung dieses für den Stadtteil wichtigen Versorgungs- und Aufenthaltsbereiches. Durch die Optimierung der Verkaufsflächenzuschnitte und Nutzungseinheiten sowie den Abbruch des Parkdecks und Schaffung eines Ersatzbaus an dieser Stelle sollen neue Verkaufsflächen sowie auf die Bedürfnisse der Mieter angepasste Nutzflächen in den Bestandsgebäuden geschaffen werden. Die Neugestaltung der Außenanlagen, sowohl im Zugangsbereich bzw. Vorplatz an der Obertraublinger Straße als auch im Innenhof sollen zur Aufwertung des Standortes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für alle Generationen beitragen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Bestandssituation

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet ist zentral im Stadtteil Burgweinting direkt an der Hauptverkehrsachse „Obertraublinger Straße“ gelegen. Das Einkaufszentrum -BUZ- ist im Jahr 2000 mit drei in U-Form angelegten Baukörpern errichtet und 2009 um zwei weitere Gebäude erweitert worden. Die Anordnung der zweistöckigen Gebäude in Rechteckform bildet einen Innenhof, der im Zufahrtsbereich von der Friedrich-Viehbacher-Allee derzeit zur Hälfte als Stellplatzanlage genutzt wird. Der westliche, parkplatzfreie Innenbereich ist zu Aufenthaltszwecken mit Bäumen sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet. Der nordwestliche Vorplatz im Einmündungsbereich Obertraublinger Straße Ecke Hartinger Straße ist in Form von terrassierten Platzbereichen mit Baumpflanzungen sowie großflächigen Rampentreppen gehalten. Dies führt zur topographischen Erhöhung des Innenhofbereiches mit seinen Gebäuden.

Im Erdgeschoss der Gebäude sind Nahversorgungsgeschäfte, diverse Geschäfte mit Angebotserweiterung sowie Gastronomie und Dienstleistung angesiedelt. Im Obergeschoss befinden sich städtische und kirchliche Einrichtungen sowie Einrichtungen und Dienstleistungen aus dem Gesundheits- bzw. medizinischen Bereich. In beiden Geschossen sind zunehmende Leerstände zu verzeichnen.

Der östliche Baukörper ist ein zweigeschossiges Parkdeck, wobei sich die derzeitige Parkplatznutzung im Obergeschoss unausgelastet darstellt.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Stadtgebiet Burgweinting ist ein stetig wachsender Stadtteil mit einem sehr großen Einzugsgebiet an Wohnungsbauten. Um eine wohnortsnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistern zu gewährleisten, entstand im Jahr 2000 im Stadtzentrum das Einkaufszentrum BUZ. Dieses ist mit den in der näheren Umgebung neu erstellten Einkaufsmärkten (Obertraubling, GE an der Bajuwarenstraße) auf Grund unzeitgemäßer Angebote und Ladeneinrichtungen nicht konkurrenzfähig. Dies hat den Wechsel von potenziellen Kunden an vorgenannte Einkaufsmärkte zur Folge.

Die Neuaufstellung sowie Neustrukturierung des BUZ soll das Angebot für lokale Mieter und die damit einhergehende Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Einkaufsstandortes stärken.

- Städtebauliches Konzept

Der Grundgedanke des bestehenden Nahversorgers mit der Anlage der fünf Baukörper mit zwei Vollgeschossen in Vierkanthof-Form bleibt erhalten. Der geplante Neubau orientiert sich mit seinem Baukörper an der Grundfläche des bestehenden Parkhauses. Die Verträglichkeit zu der benachbarten Wohnbestandsbebauung bleibt somit gewahrt.

Die städtebauliche Herausforderung besteht in der Aktivierung der Freiraumflächen in ihrer gestalterischen sowie nutzungsorientierten Neuordnung im Hauptzugangsbereich sowie im Innenhof und den darin befindlichen Stellplätzen. Ziel ist die Schaffung einer freundlichen, offenen Zugangsfläche als Empfangstor für Besucher aller Generationen und die Belebung der Platzflächen, die u.a. zum Verweilen einladen.

- Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für ein schlüssiges sowie zeitgemäßes Nahversorgungsangebot mit dem Ziel der Wiederbelebung des Einkaufszentrums BUZ schaffen. Das Konzept im Sondergebiet Laden sieht in den ebenerdig zugänglichen, großflächigen Baukörpern überwiegend Geschäfte mit zeitgemäßen, nahversorgungsrelevanten Angeboten vor. Hierbei sind auch Fachgeschäfte mit ergänzenden Nahversorgungsangebot angedacht (z.B. Drogeriemarkt, Biomarkt). Wiederansiedlungen von zeit- und ortgerechter Gastronomie soll zukünftig im Erdgeschoss erfolgen. Somit kann eine mögliche Außenbestuhlung genutzt werden und zur Qualitätssteigerung beitragen. Ferner sieht das Konzept zur Belebung des Standortes weitere Geschäfte aus dem nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbereich im Erdgeschoss sowie Dienstleistungen im Erd- und Obergeschoss vor. Im Obergeschoss soll sich die Nutzung auf den Bürgerbedarf sowie Gesundheitsbereich konzentrieren.

Um ergänzend zu den Nahversorgungsnutzungen flexibel auf die Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen aus den weiteren vorgenannten Bereichen reagieren zu können, sollen hier über planerische Festsetzungen möglichst flexible Nutzungsregelungen getroffen werden.

Ein Verträglichkeitsgutachten für den Einzelhandel wurde bereits erstellt. Die Abstimmung hinsichtlich Sortimentsbeschränkungen und Größe der Verkaufsflächen erfolgt in den weiteren Schritten.

- Verkehrliches Konzept

Durch die zentrale Lage des Einkaufszentrums im Stadtteil Burgweinting ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Die äußere Erschließung des Einkaufszentrums erfolgt für den Pkw-Verkehr über die Friedrich-Viehbacher-Allee. Der Anlieferungsverkehr der Nahversorger findet an den rückwärtigen Gebäudeteilen über die Hartinger Straße statt.

Direkt am Vorplatz des BUZ befindet sich eine Bushaltestelle an der Hauptverbindungsachse der Obertraublinger Straße. Diese stellt eine gute ÖPNV-Anbindung für das Planungsobjekt dar.

Die fußläufige Anbindung ist durch das bestehende umlaufende, geschlossene, öffentliche Gehwegnetz um das Areal gesichert. Von den westlichen Burgweintinger Wohnsiedlungen kommende Fußgänger können die Hauptverkehrsachse Obertraublinger Straße mit Hilfe der bestehenden Ampelanlage an der Kreuzung Obertraublinger Straße/ Langer Weg/ Friedrich-Viehbacher-Allee sicher queren. Eine weitere Quermöglichkeit befindet sich 110 m weiter nördlich in Form einer Mittelinsel auf Höhe des Vorplatzes.

Die Fahrradinfrastruktur ist entlang der Obertraublinger Straße, abschnittsweise durch beidseitige Fahrradstreifen sowie von der Fahrbahn abgesetzte Geh- und Radwege, vorhanden. Fahrradabstellanlagen stehen direkt vor dem Areal zur Verfügung.

Die Innere Erschließung erfolgt für den Pkw-Verkehr im südöstlichen Arealbereich. Über die Zufahrt von der Friedrich-Viehbacher-Allee können aktuell die Stellplätze sowie das Parkdeck/-garage angefahren werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt für diesen Innenbereich eine verkehrliche sowie gestalterische Neuordnung dieser Flächen.

Die fußläufige Haupteerschließung erfolgt über den Vorplatz sowie den untergeordneten Zugangsbereich an der Südwest-Ecke des Areals.

Barrierefreiheit innerhalb des gesamten Einkaufszentrumsbereiches wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie stufenlose Wegeführung, Rampen, außenliegende Fahrstühle erreicht.

Im weiteren Verfahren erfolgt auf der Basis von Wegekonzept, Verkehrsuntersuchung sowie Mobilitätskonzept eine Neustrukturierung der Flächen, um das verkehrliche Erschließungssystem für alle Verkehrsteilnehmer und Nutzer schlüssig sowie im Hinblick auf die Anforderungen von Car-, Bikesharing und Lastenfahrrädern zukunftsorientiert aufzustellen.

Die Betrachtung und Untersuchung von Lärmquellen im Istzustand sowie der geplanten Nutzungen, vor allem im Hinblick auf den rückwärtigen Anlieferungsbereich, erfolgt in einem Lärmgutachten. Im weiteren Verfahren finden die resultierenden Ergebnisse mit entsprechenden Vorkehrungen (z.B. bauliche Maßnahmen, Kontingenzierung) Berücksichtigung.

- Frei- und Grünflächen

Der großzügige Zugangsbereich an der Nordwest-Ecke sowie der Innenhofbereich sollen im weiteren Verfahren eine raumordnerische und gestalterische Neuordnung und Nutzung erfahren, um die Attraktivität und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung in dem Quartier zeitgemäß und generationenübergreifend zu gestalten. Dies stellt einen gewichtigen Standpunkt zur Wiederbelebung des Stadtzentrums dar. Zugleich sollen hier möglichst Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, Begrünung sowie Niederschlagsversickerung umgesetzt werden.

Eine Integration und der Erhalt bestehender Baumpflanzungen in den Aktivierungsflächen werden angestrebt. Beim Umgang mit den Bestandsbäumen findet die städtische Baumschutzverordnung Beachtung.

Bei unvermeidbaren Baumfällungen sowie dem geplanten Gebäudeabbruch werden Vorkehrungsmaßnahmen durchgeführt, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

- Klima / Energie

Um das Areal mit seiner Bestandsbebauung und dem geplanten Neubau energieeffizient und für die Zukunft aufzustellen, sind im weiteren Verfahren Untersuchungen hinsichtlich des Klimas sowie Energieeffizienz zu erbringen.

Die Erstellung von Neubauten erfolgt auf dem energetisch aktuellen Stand und unter Berücksichtigung der sich aus der BayBO ergebenden Verpflichtungen zur Schaffung von Solar- und vergleichbaren Anlagen.

Genauere Auskünfte hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens für anfallende Oberflächenwässer werden die Aufschlüsse der Baugrunduntersuchung liefern.

- Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 1,8 ha	100%
Ladenfläche	ca. 0,8 ha	45 %
Grünfläche	ca. 0,2 ha	11 %
Verkehrsfläche (Andienung)	ca. 0,2 ha	11 %
Aktivierungsfläche	ca. 0,6 ha	33 %

#### 4. Planungsrechtliche Situation

- übergeordnete Planung, Raumordnung

Nach § 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung soll u.a. für die Errichtung großflächigen Einzelhandelsbetriebs ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung ist. Das Raumordnungsverfahren (ROV) ist ein Instrument der Landesplanung und dient dazu, die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens aus überörtlicher Sicht zu prüfen. Zweck ist es, im Sinne einer „helfenden Planung“ frühzeitig Nutzungskonflikte eines konkreten Vorhabens zu erkennen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Konflikte können sich insbesondere aufgrund von Größe, Wahl des Standortes und Auswirkungen des Projektes v.a. auf Wirtschaft, Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft ergeben.

Zuständig hierfür ist die höhere Landesplanungsbehörde, im vorliegenden Fall also die Regierung der Oberpfalz. Da Raumordnungsverfahren nur für Vorhaben durchgeführt werden, die von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit sind, ist die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens im weiteren Verfahren zu prüfen.

- Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor.

Für das Planungsgebiet sowie darüber hinaus für den Bereich entlang der Obertraublinger Straße bis einschließlich der Hermann-Höcherl-Straße, der Bahnlinie Regensburg – Passau sowie Teile der Hartinger Straße existiert ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235, Burgweining Mitte aus dem Jahr 1993. Die dritte öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 235, Burgweining Mitte fand vom 06.10.1998 bis 06.11.1998 statt. Ein Satzungsbeschluss wurde bisher nicht gefasst.

Zwischenzeitlich wurde das gesamte Areal bebaut.

Auf Grund der langen Verfahrensdauer von über 25 Jahren ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass weiterhin ein Rechtsanspruch auf die geplanten Festsetzungen des sich noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan existieren. Die Anwendbarkeit des § 33 BauGB ist demnach nicht mehr gegeben. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Es ist davon auszugehen, dass aktuell die Beurteilung von Bauvorhaben nach §34 BauGB stattfindet.

Der Umgang mit Teilen oder in Gänze mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 235, Burgweinting Mitte ist im weiteren Verfahren zu klären.

- Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sondergebiet Laden, Gemeinbedarf (Kita) sowie Wohnbaufläche dargestellt.

## 5. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die vorliegenden Planungsabsichten lösen ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB aus. Dies ist vor allem der Größe des neu entstehenden Lebensmitteleinzelhandels (Nahversorgung) geschuldet. Mit einer Größe von insgesamt ca. 8000 Quadratmetern (teilweise bereits im Bestand vorhandener) Ladenfläche, davon rund 2.400 Quadratmetern Geschossfläche und 1.580 qm Verkaufsfläche für den Neubau, ist klar von einem großflächigen Einzelhandel auszugehen.

Nicht nur der Nahversorger soll neu errichtet und erweitert werden, sondern es sollen weitere Flächen im Bestand mit Einzelhandelsbetrieben im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nachgenutzt, bzw. erweitert werden.

Für den Stadtzentrumsbereich Burgweinting liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Zuge der Restrukturierung und des damit zusammenhängenden Neubaus ist auf diesem Areal die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Dies bedingt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 BUZ.

## 6. Verfahrensart

Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung der im Bestand bestehenden Nutzung eines Vorhabens im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ca. 18.250 m<sup>2</sup>, die Grundfläche des Vorhabens liegt demnach unter 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben. Auswirkungen nach SEVESO III Richtlinie bzw. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu erwarten. Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, wenn – wie vorliegend – die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

## 7. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen werden dann 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:**

Anlage 1: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – Lageplan

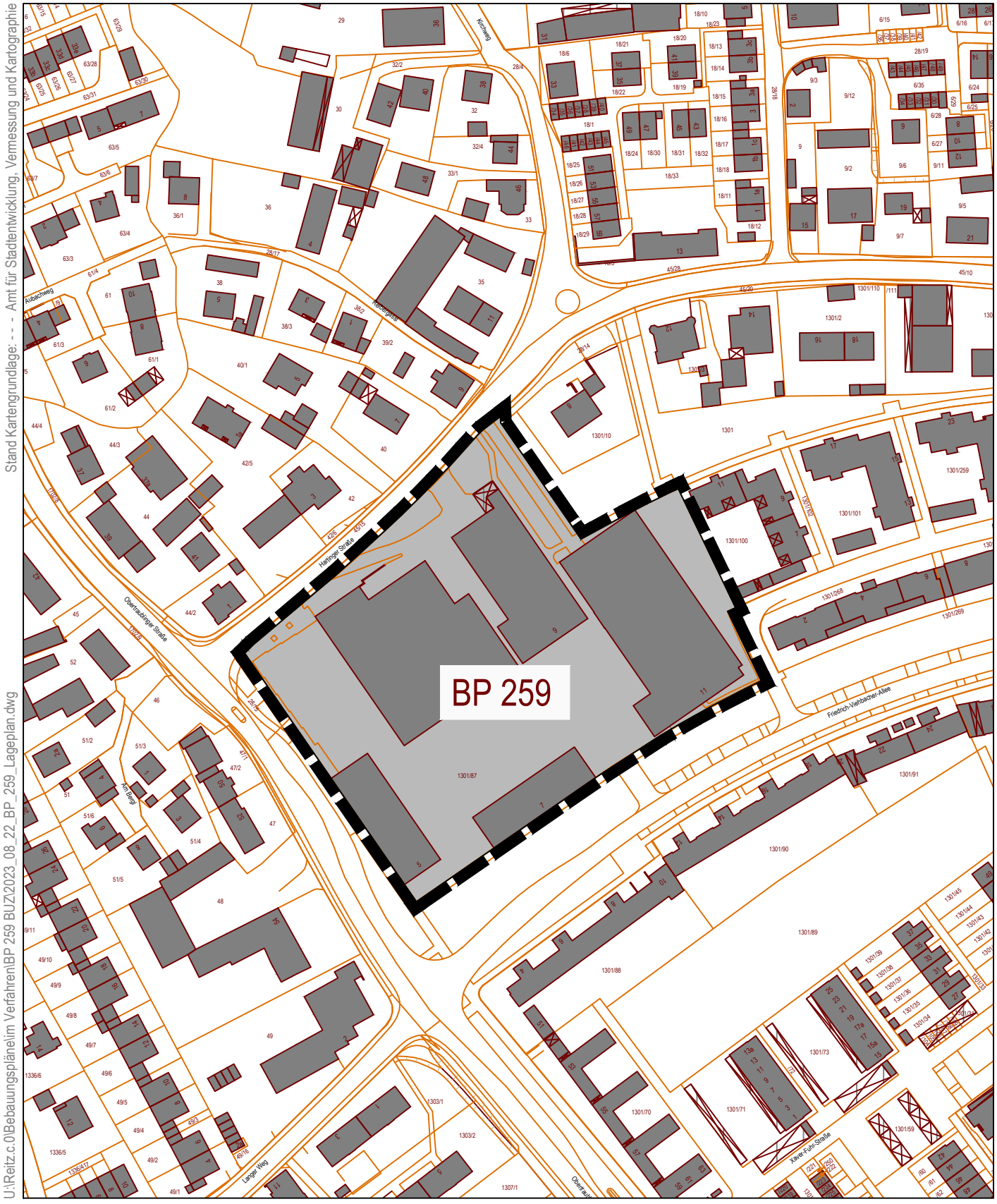
Anlage 2: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – geplante FNP Anpassung

Anlage 3: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – Nutzungskonzept

Anlage 4: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – Präsentation (extern)

Anlage 5: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) - Klimavorbehalt





Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

U:\Reitz.c.0\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 259 BUZ\2023\_08\_22\_BP\_259\_Lageplan.dwg

# Bebauungsplan Nr. 259 BUZ

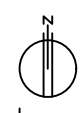
Geltungsbereich BP 259  
Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 06.02.2024

## Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

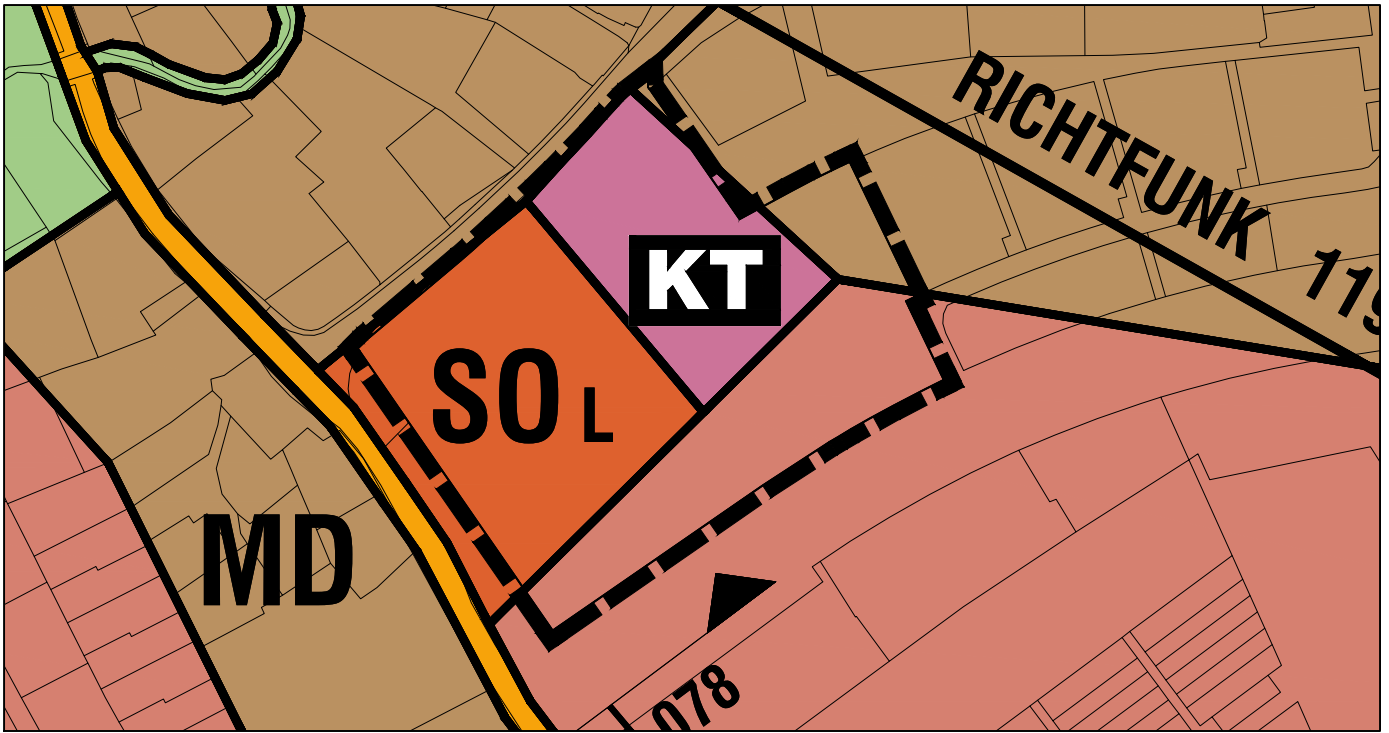


Stadtplanungsamt

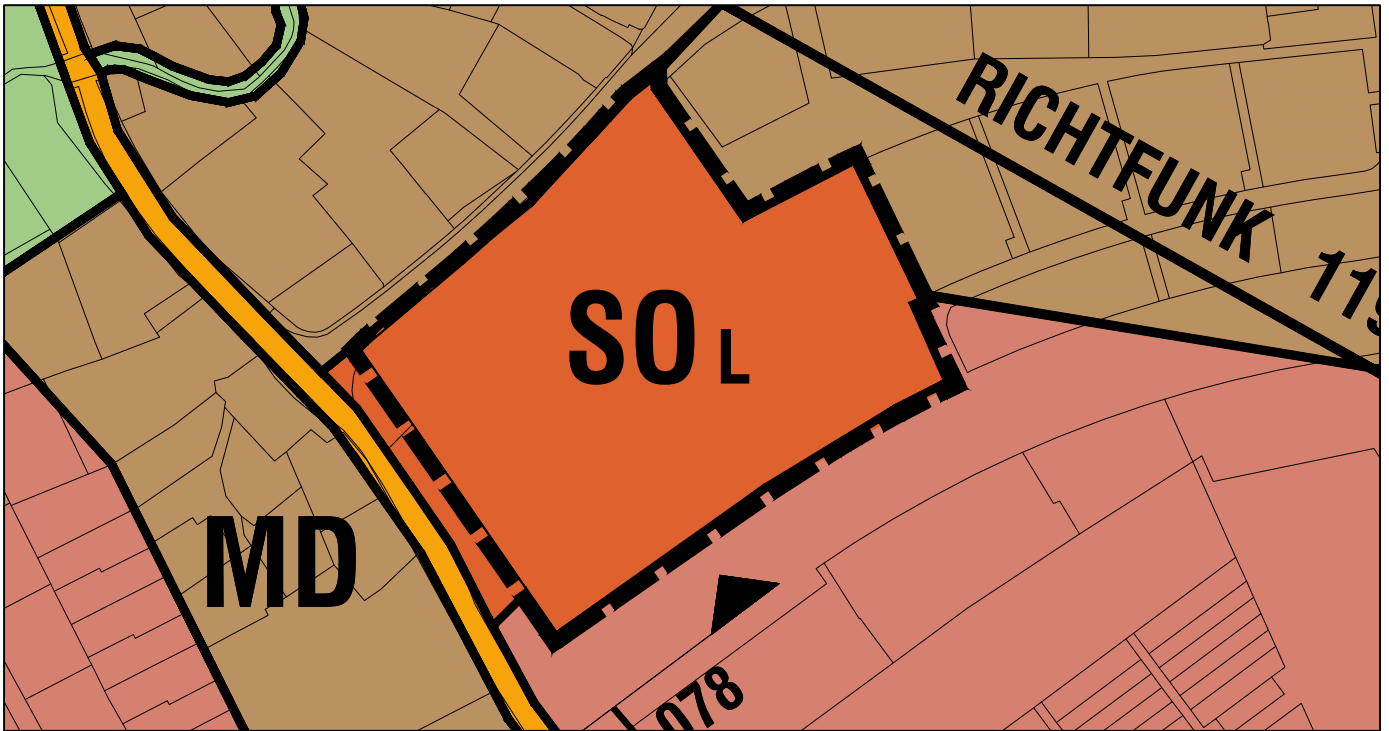


80 m

Original M 1 : 2000  
Abt. 61.2 Ka / Re 06.02.2024



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan










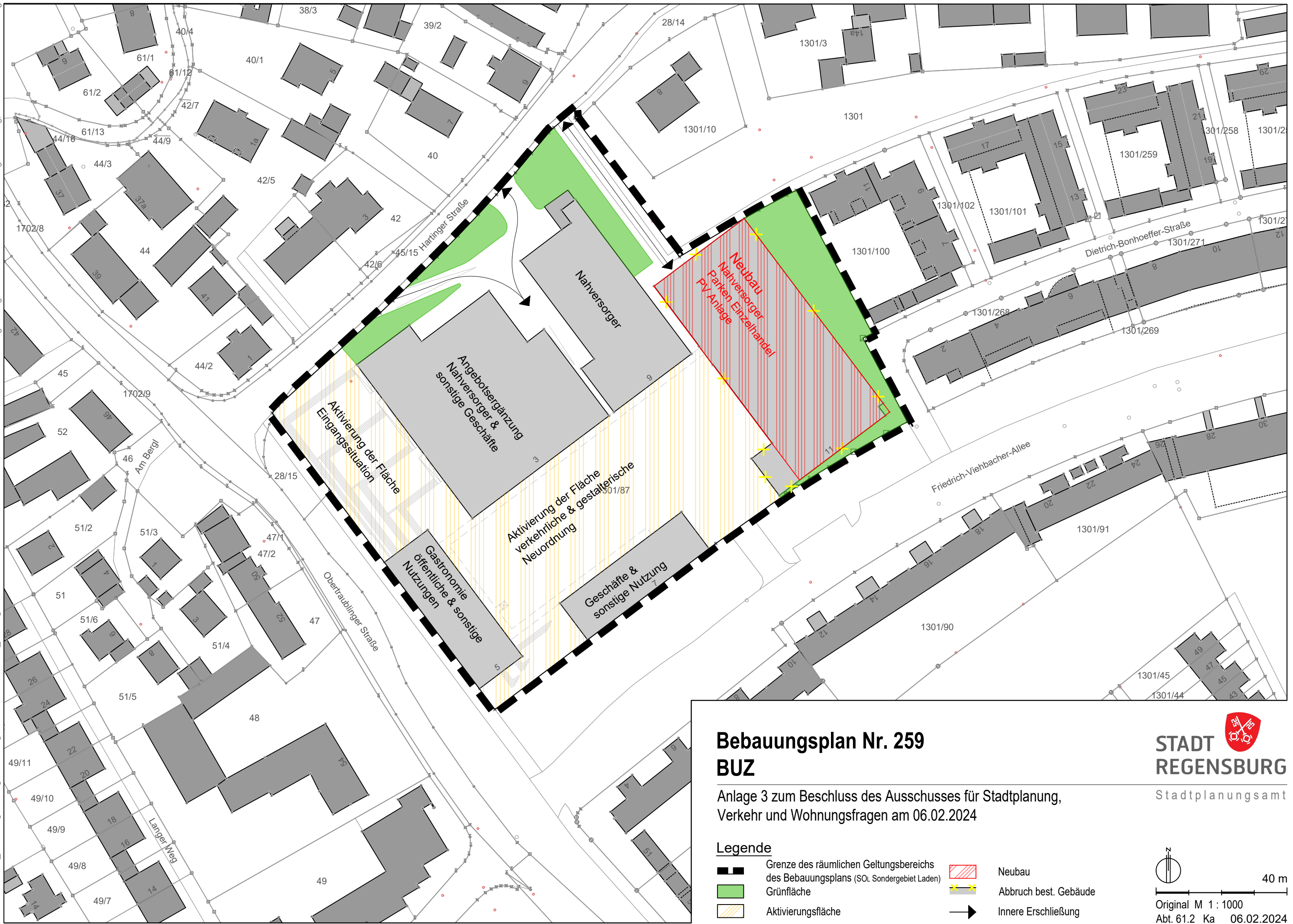
Geplante Anpassung

# geplante Anpassung des Flächennutzungsplans BUZ

Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 06.02.2024

### Legende

- |   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  <b>SO<sub>L</sub></b> | Sondergebiet Laden  |  Grünfläche                                    |
|  <b>KT</b>             | Gemeinbedarf (Kita) |  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße |
|  <b>MD</b>             | Dorfgebiet          |  Umgriff des Anpassungsbereichs                |
|  <b>W</b>              | Wohnbaufläche       |   |



# Bebauungsplan Nr. 259 BUZ

Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,  
Verkehr und Wohnungsfragen am 06.02.2024

### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (SOz. Sondergebiet Laden)
- Grünfläche
- Aktivierungsfläche
- Neubau
- Abbruch best. Gebäude
- Innere Erschließung



Stadtplanungsamt

Original M 1 : 1000  
Abt. 61.2 Ka 06.02.2024



Modulus Real Estate GmbH  
**BUZ Regensburg – Repositionierung**



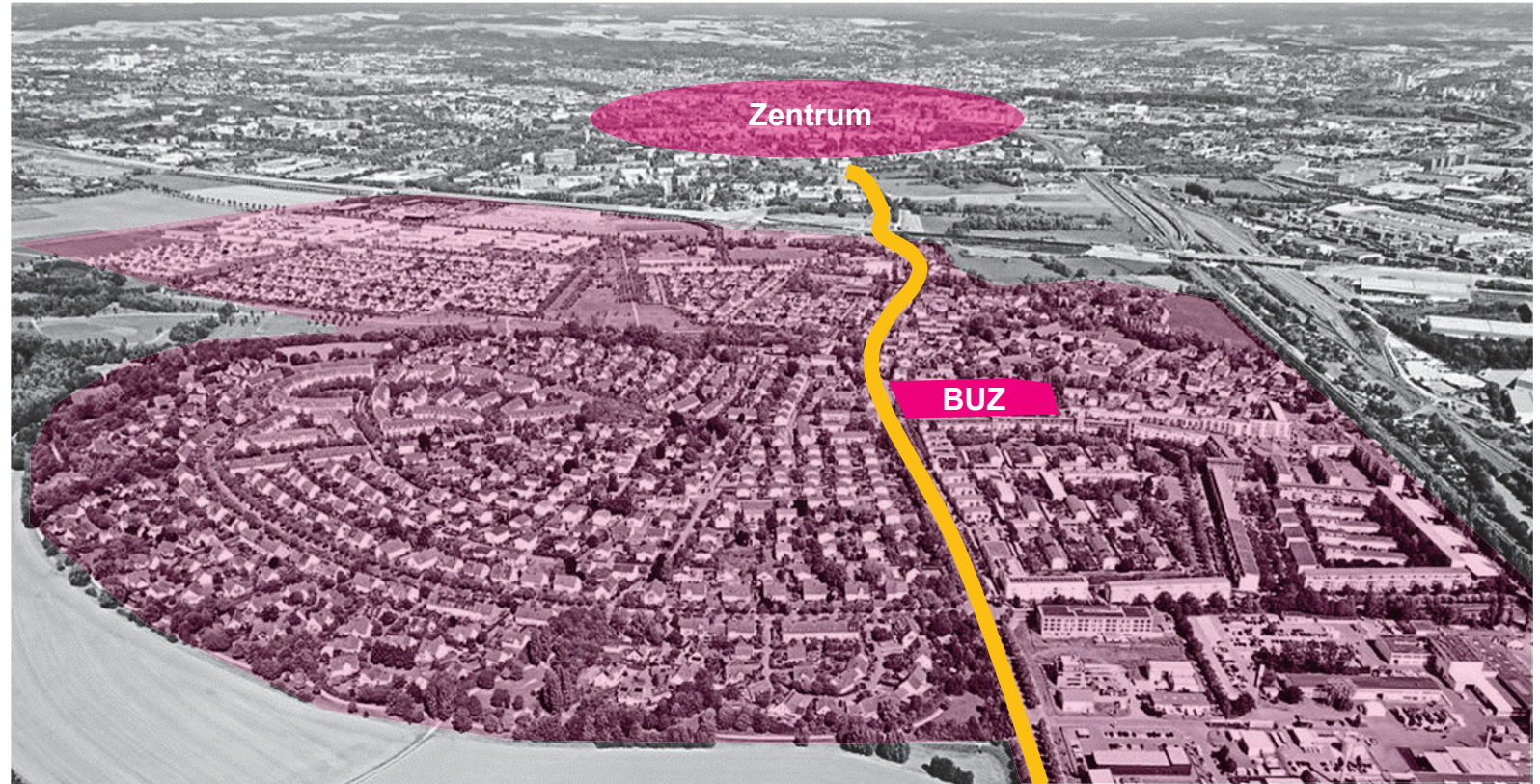
# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

## Lage

### Lage in Burgweinting

- Burgweinting ist eine der am schnellsten wachsenden Stadtteile Regensburgs.
- Wachstum getrieben durch die Nähe zu BMW als auch beliebt als Wohnort für universitäre Nutzer.
- Teile Burgweintings sind auch geprägt von sozialen Herausforderungen.
- Im BUZ liegt als zentraler Ort in der geografischen Mitte hervorragend angebunden an der Hauptachse Obertraublinger Straße.

### Lage im Raum



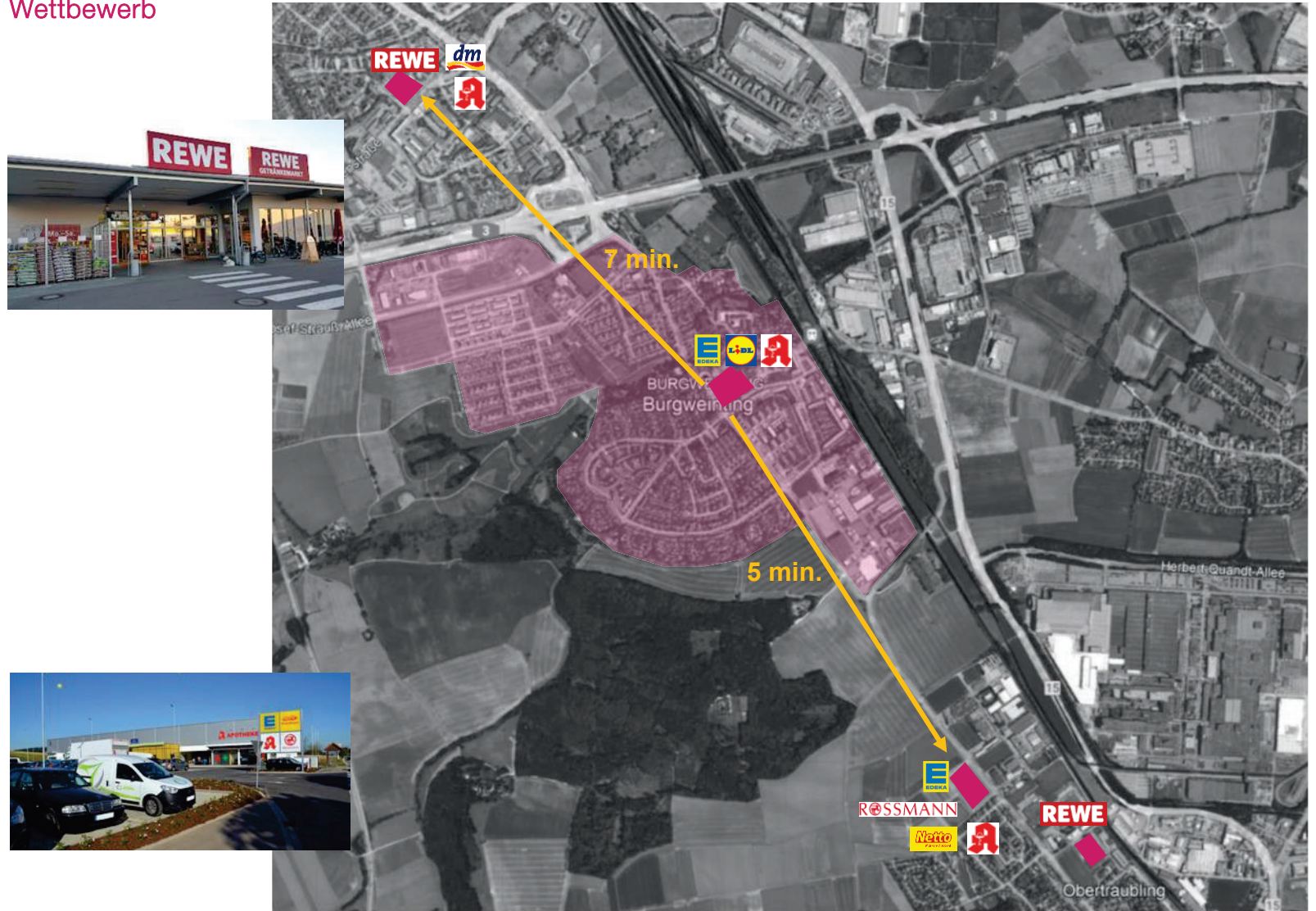
# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

## Lage

### Nahversorgung in Burgweinting

- Das BUZ ist eindeutig das Stadtteilzentrum von Burgweinting.
- Das Angebot für Lebensmittel-einzelhandel im BUZ ist nicht mehr zeitgemäß.
- Als Folge fahren die meisten Einwohner aus Burgweinting nach Obertraubling oder ins Gewerbegebiet an der Bajuwarenstraße um ihre Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfes einzukaufen.
- Im BUZ fehlt ein schlüssiges und zeitgemäßes Angebot an Nahversorgung.

### Wettbewerb



# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

Status Quo

## Mieter EG

- Das BUZ ist geprägt von EDEKA und LIDL.
- Ergänzend zum Lebensmittel-einzelhandel sind sehr wichtige Funktionen, wie Apotheke, Gastronomie und Dienstleistungen, wie u.a., Friseur, Kosmetik, Blumen, Tierarzt, Imbiss und Café.
- Einige Leerstände prägen das Bild vor Ort.
- Derzeit tun sich einige Mieter mit den Umsätzen sehr schwer und drohen den Standort zu verlassen, falls sich an der Situation mittelfristig keine positiven Änderungen ergeben.

## IST Zustand / Mieterbesatz EG (12. 2023)



# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

Status Quo

## Mieter OG

- Das Obergeschoss ist geprägt von medizinischen Nutzungen, städtischen Einrichtungen und einem kirchlichen Mieter.
- Die Gastronomie steht wiederholt leer, da sich diese Fläche wirtschaftlich nicht betreiben lässt.
- Der Bürgersaal wird äußerst sporadisch für private Veranstaltungen/Feiern genutzt. Der Betrieb ist ohne die vorgenannte Gastronomie für die Nutzung durch Bürger unattraktiv und wird nur schwerlich angenommen.

## IST Zustand / Mieterbesatz EG (12. 2023)





## Außenwirkung

- Der ursprüngliche Gedanke „den Altort mit den neuen Wohnquartieren zu verbinden“ und durch „großzügige Rampentreppen“ zur Straße hinzuöffnen“ ist nicht aufgegangen.
- Der nordwestliche Vorplatz ist ein verödeter ungenutzter Platz, der leider nicht „einlädt“, sondern städtebaulich abgrenzt und Barrieren schafft.
- Ein wichtiger Ort, an dem die Bushaltestelle liegt und ein Ort des „Empfangs“ sein könnte.
- Die an einen „Vierkanthof“ erinnernde Anlage wirkt von außen verschlossen und wenig einladend. Der Kunde fährt an dem Objekt vorbei, ohne zu wissen, was dort passiert.

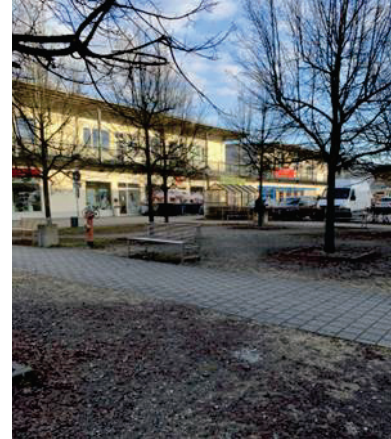
## Außenanlagen – Vorplatz (NW)



## *Innenwirkung*

- Der Innenhof ist inzwischen ein verwaister unattraktiver Platz, der wenig von Kunden zum Verweilen genutzt wird.
- Der Platz reduziert die Erreichbarkeit der Geschäfte für den Kunden.
- Der Platz ist an kein größeres gastronomisches Angebot (mit Außensitzbereich) angebunden, sodass er auch nicht zum Verweilen einlädt.

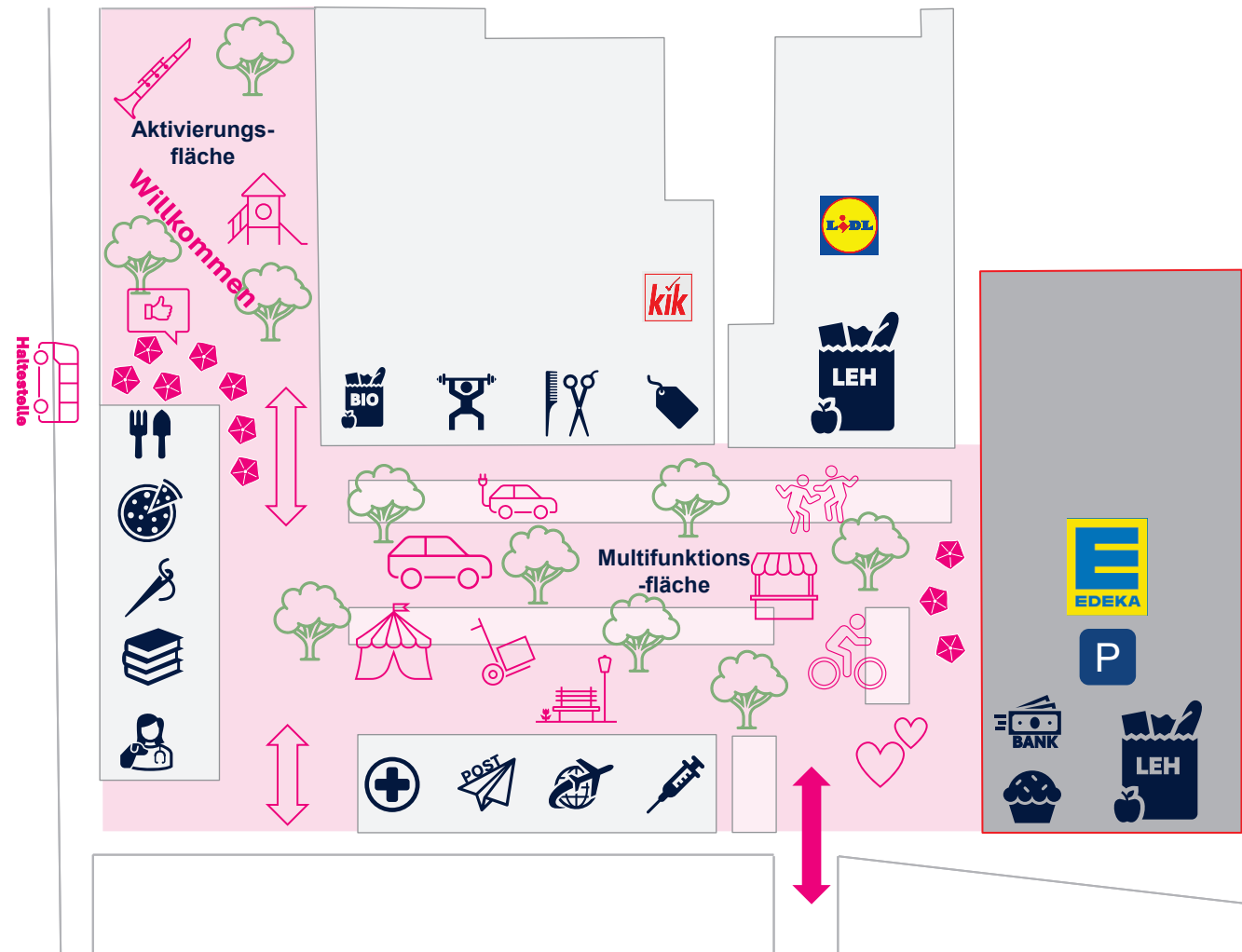
## Außenanlagen – Zentraler Platz



### Ziele der Neukonzeption

- Bauplanungsrechtliche Absicherung des nach §34 BauGB genehmigten Bestandes.
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes mit Erweiterung des Angebotes durch Ansiedlung weiterer Einzelhändler und Dienstleister zur Schaffung neuer attraktiver Angebote.
- Steigerung der Attraktivität für Kunden, Besucher und Einzelhändler.

### Neukonzeption (Außenanlagen)



# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

## Neukonzeption - Ideen

### Grundkonzept

- Das Parkdeck wird mit einem neuen großen EDEKA Markt ersetzt (neueste energetische Standards).
- Auf dem Dach oder in einem offenen Untergeschoss wird geparkt werden. Eine PV-Anlage soll installiert werden.
- Es sollen weitere Nahversorgungsfunktionen (z.B. Drogerie-, Getränke-, Biomarkt) und Dienstleistungen angesiedelt werden, die zu höherer Kundenfrequenz führen.
- Neugestaltung der Außenanlagen.
- Der Innenhof wird überarbeitet und zur Multifunktionsfläche und z.T. mit Stellplätzen überplant.
- Auf dem nordwestlichen Platz sollen Angebote (Gebäude; Platzgestaltung) zur Aktivierung des Platzes erfolgen, um den Ort zu beleben und ein „Willkommens-Signal“ zu senden.

### Neukonzeption



## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	
Drucksachennummer	
Für Prüfvorgang 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?     ja     nein     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: