

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/25/22770/61

Zuständig

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

Gegenstand: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112-I, Simon-Sorg-Straße
- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Datum

Gremium

03.02.2026

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet nördlich der Kirchmeierstraße, östlich der Autobahn A 93, sowie westlich und südlich der Sportflächen des ESV 1927 ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 112-I, Simon-Sorg-Straße im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu ändern.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Bestandteil 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 Bebauungsplanänderung

Im Jahr 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 112-I, Simon-Sorg-Straße in Kraft getreten. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der Fa. Zweirad-Center Stadler GmbH und schafft Baurecht für eine Umstrukturierung des Unternehmens in Form einer Erweiterung von Ausstellungsflächen, Werkstätten und Lieferzonen am bestehenden Standort. Der Bebauungsplanumgriff liegt im Stadtgebiet 14 – Dechbetten-Königswiesen – und wird im Süden von der Kirchmeierstraße, im Westen von der Autobahn A 93 sowie im Norden und Osten von Sportflächen des Eisenbahner Sportvereins 1927 begrenzt (siehe Anlage Lageplan).

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)“ aus dem Jahr 2003 eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung erstellt. Hier wurde der Ausgangszustand des Planungsgebiets eingestuft sowie die Beeinträchtigungsintensität ermittelt. Durch gezielt getroffene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen des Bebauungsplans konnten die Eingriffe in das Schutzgut Arten/Lebensräume kompensiert werden. Auch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild konnten durch die vorgesehenen Maßnahmen minimiert und kompensiert werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Des Weiteren wurde im Satzungstext Dach- und Fassadenbegründung festgesetzt. Diese Maßnahmen sind entweder bereits umgesetzt oder befinden sich gerade in Umsetzung. Gemäß dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) wurde die Dachbegründung zusammen mit anderen Maßnahmen zu 30% als Ausgleich anerkannt. Der Bebauungsplan 112-I setzt sowohl für das Bestandsgebäude als auch für den Neubauten eine extensive Dachbegründung fest. Es sollen mind. 80% des Bestandsgebäudes und mind. 90% des Neubaus, d.h. mind. 9.410 m² Dachflächen insgesamt begrünt werden. Davon wurden 30% als Ausgleich angerechnet (2.823 m²). Der restliche Kompensationsbedarf von 433 m² konnte über die weiteren oben geschilderten Maßnahmen erfüllt werden.

Im Zuge der weiteren Vorhaben- bzw. Detailplanung und Realisierung der Maßnahme (Neubau zwischenzeitlich abgeschlossen und in Nutzung) wurde festgestellt, dass eine extensive Dachbegründung auf dem bestehenden Gebäude (westlich der Simon-Sorg-Straße) statisch nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand unter massiven Eingriffen in den Gebäudebestand umgesetzt werden kann. Somit ist es sinnvoll, dass die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme für diesen Bereich in der festgesetzten Form nicht umgesetzt und die Maßnahme an anderer Stelle nachgewiesen werden soll.

Es muss daher andernorts eine alternative Fläche mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gefunden und der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung geändert werden, da sich die geplanten Kompensationsmaßnahmen (extensive Dachbegründung) nicht mehr vollständig innerhalb des Geltungsbereichs nachweisen lassen. Aus diesem Grund wurden alternative Ausgleichsflächen grundsätzlich geprüft und als geeignet bewertet. Um diese alternativen Flächen planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112-I notwendig.

2. Bestandssituation

Der Neubau der Fa. Zweirad-Centers Stadler GmbH ist mittlerweile fertiggestellt und auch die Umbauten am Bestandsgebäude sind weitgehend abgeschlossen.

3. Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112-I im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Simon-Sorg-Straße in ein Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb geändert und 2019 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 112-I ist seit 2019 rechtskräftig.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, andernorts die wegfallende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme im Geltungsbereich in Form einer Ausgleichsfläche zu kompensieren. Die genaue Ausgestaltung und Flächenverortung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Grundsätzlich geeignete Flächen liegen vor und wurden von der Unteren Naturschutzbehörde auf ihre grundsätzliche Eignung vorgeprüft.

Um den schlechten Erhaltungszustand der Gartenrotschwanzpopulation im Planungsgebiet dauerhaft zu verbessern, wurde eine FCS-Maßnahme im Bebauungsplan Nr. 112-I festgesetzt, die zum einen die Begrünung der Dächer (Bestand und Neubau) mit samen- und blütenreichen Kräutern und zum anderen das Aufhängen von Insektennisthilfen beinhaltet. Es soll im Rahmen des Verfahrens geklärt werden, ob durch den Entfall der Dachbegrünung auf dem Bestandsgebäude auch artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind.

Dies wird im weiteren Verfahren untersucht.

Insbesondere § 6 Abs 2 und Abs.3 des Satzungstextes ist zu ändern, da nach aktuellem Stand (s.o.) im Geltungsbereich deutlich weniger als die bisher festgesetzten 9.410 m² extensiv begrünte Dachfläche umgesetzt werden können.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht notwendig, da die zukünftigen Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) gesichert werden sollen. Die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag stellt die gleiche Regelungssystematik dar, wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 112-I. Falls artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, ist § 13 des Satzungstextes ebenfalls zu ändern.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die ursprünglichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 112-I aufzugreifen und mit den neuen Zielen und Zwecken der Planung erneut abzuwägen. Die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112-I, Simon-Sorg-Straße sowie der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes anzupassen. Ob eine Anpassung für das Thema artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112-I wird dieser Abwägungsprozess vor dem Hintergrund der neuen Ziele und Zwecke der Planung sowie der konkreten inhaltlichen Umsetzung neu vorgenommen werden müssen.

5. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes ist die Grundlage für die Umsetzung der neuen Ausgleichsflächen und zur Änderung der Abwägung nötig. Sie ist erforderlich, um eine zügige Umsetzung der neuen Ausgleichsflächen zu gewährleisten.

6. Verfahrensart

Da das ursprüngliche Aufstellungsverfahren im Regelverfahren durchgeführt wurde, wird auch die Änderung im Regelverfahren durchgeführt. Dadurch können alle Bestandteile des Bebauungsplanes (auch der Umweltbericht als Teil II der Begründung), der geänderten Planung angepasst werden.

7. Weiteres Vorgehen

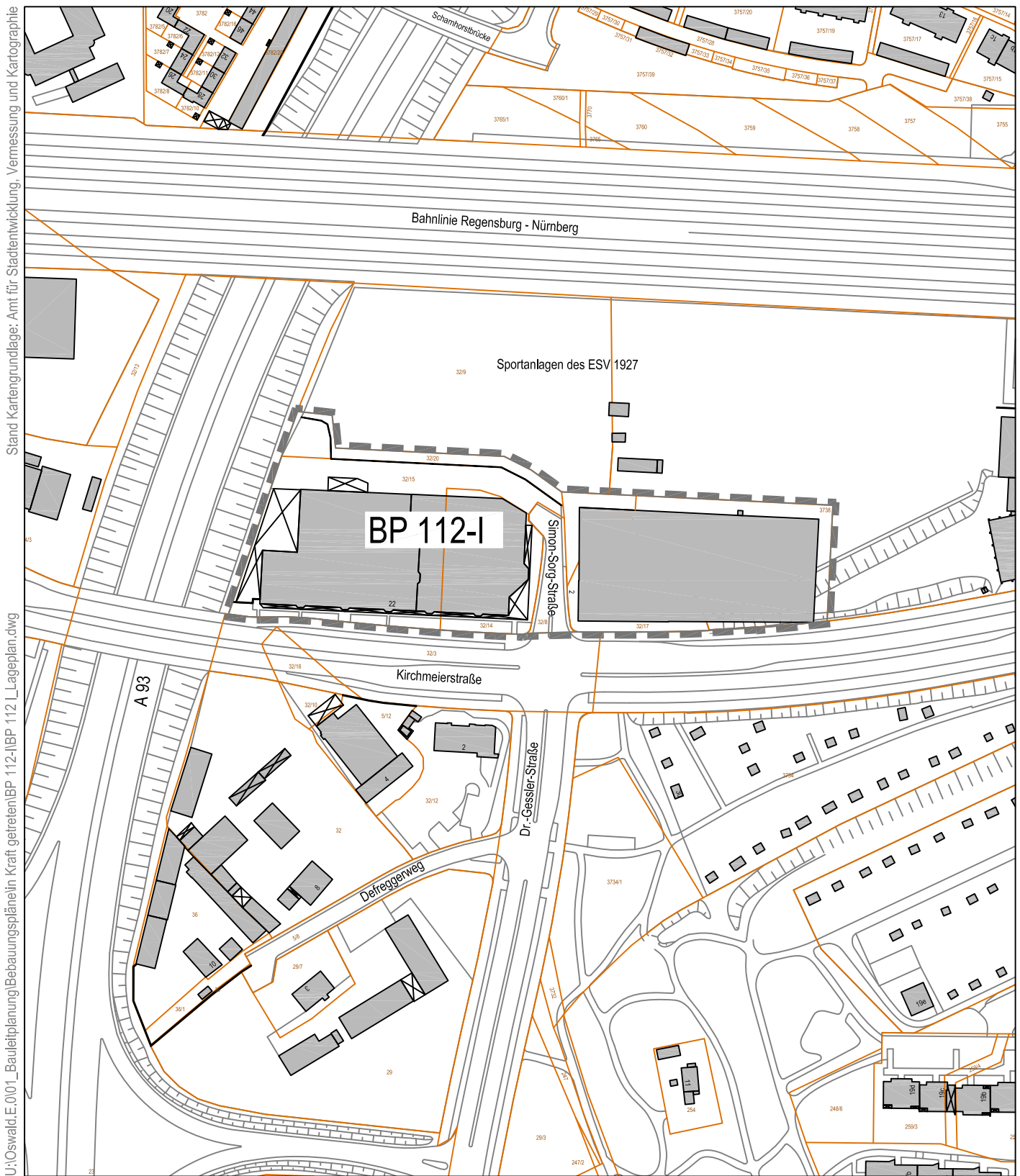
Nach Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Auf eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 112-I wesentliche Informationen eingebracht wurden. Zudem kann aktuell keine konkrete Planung

der zukünftigen Ausgleichsfläche präsentiert werden, sodass der Mehrwert einer Informationsveranstaltung derzeit nicht gesehen wird. Neue Informationen können nichtsdestotrotz in der durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mitgeteilt werden. Die eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Begründung inkl. Umweltbericht) 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 112-I Lageplan
BP 112-I Klimavorbehalt



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112-I Simon-Sorg-Straße



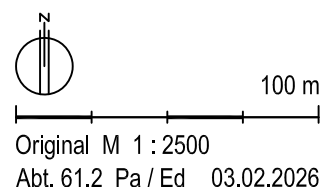
Lageplan mit ursprünglichem Geltungsbereich BP 112-I

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr
und Wohnungsfragen am 03.02.2026

Legende

 Räumlicher Geltungsbereich des ursprünglichen
Bebauungsplanes Nr. 112-I



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? 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:

--