

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/21/18069/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217-III, Rennplatz Nord/Östlich Roter-Brach-Weg zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 217, Rennplatz Nord
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

27.07.2021

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet östlich der Wernerwerkstraße, westlich der Lilienthalstraße sowie nördlich der E.ON ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 217-III, Rennplatz Nord/Östlich Roter-Brach-Weg im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 27.07.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die unter Nr. 4 des Sachverhaltes genannten Anforderungen an das mehrstufige, kooperative Planungsverfahren, die Bestandteil dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Dies wird in Form eines Onlinedialoges durchgeführt. Die Darlegungsunterlagen sind vier Wochen 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. Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Beschluss vom 19.01.2016 des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen wurden die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sowie die damals in der Realisierung befindlichen Baugebiete aufgezeigt. Eine Möglichkeit, zusätzliche Wohnbauflächen zu gewinnen, stellt auch die Umwandlung von (noch) nicht genutzten Gewerbeflächen dar.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits am 19.01.2016 beschlossen, u.a. den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 217, Rennplatz Nord, zu ändern und Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnbauflächen zu untersuchen. Die zur Entwicklung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 217, Rennplatz Nord, welcher für die Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt. Das bestehende Baurecht ist entsprechend zu ändern.

Weitere planerische Abstimmungen nach dem o.g. Beschluss führten zu dem Konsens, dass eine Nutzungsmischung bei gleichzeitigem Erhalt eines größeren, zusammenhängenden Teils des Gehölzbestandes zu entwickeln ist. Mit dieser Vorgabe kam es im Jahr 2020 zum Erwerb der Grundstücke durch den Vorhabenträger, welcher nun als Vorhabenträger die städtischen Ziele umsetzen wird.

2. Aktuelle Situation

- Vorhandenes Baurecht

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 217, Rennplatz Nord, weist auf den Grundstücken derzeit – innerhalb der unten dargestellten Baugrenzen – Baurecht für maximal 40.000 m² Geschossfläche Gewerbenutzung aus. Die festgesetzte maximale Höhenentwicklung liegt dabei bei rund 10 m (innerhalb der nördlichen Baugrenzen) bzw. 12 m (innerhalb der südlichen Baugrenzen).

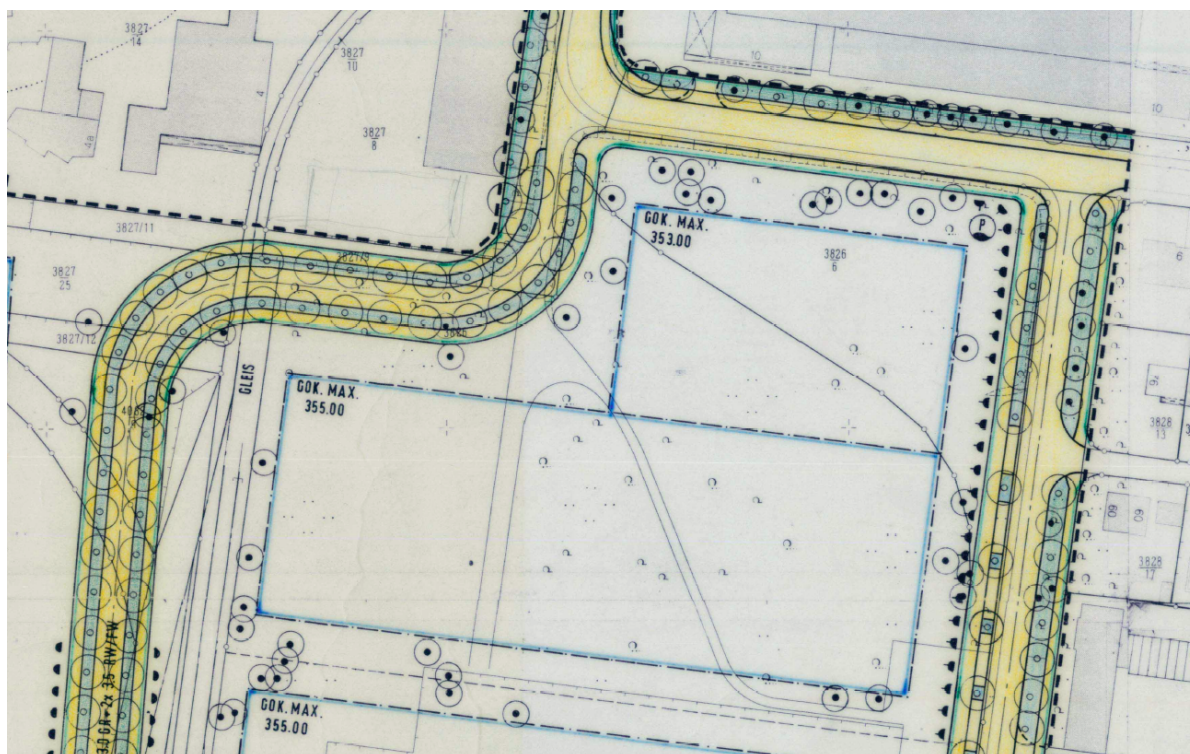


Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 217, Rennplatz Nord

- Freiraumentwicklungskonzept

Im Freiraumentwicklungsplan des Freiraumentwicklungskonzeptes der Stadt Regensburg aus dem Jahr 2020 wird der nördliche Bereich bereits als Potentialfläche Grün dargestellt. Weitere textliche Erläuterungen zu der Fläche gibt es nicht. Die Darstellung dieses Ziels, einen Teil der Fläche als Grün- bzw. Naturraum erhalten zu wollen, sollten die Grundlage für diesbezügliche Vorgaben an künftige Planungen bilden.



Abbildung 2: Ausschnitt Freiraumentwicklungsplan mit Ausschnitt Legende

3. Planungsrecht

- Bebauungsplan

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 217, Rennplatz Nord, notwendig. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flur Nr. 3826, 3826/8 und 3826/11, Gem. Regensburg, zwischen der Wernerwerkstraße, Hermann-Köhl-Straße und der Lilienthalstraße sowie nördlich der E.ON. Diese drei, jetzt als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke sollen mit der Änderung als urbanes Gebiet und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Ein beschleunigtes Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB aufgrund der räumlichen Nähe zu Gebäuden/Gebieten, in denen mit Gefahrenstoffen gemäß StörfallV (12. BImSchV) bzw. Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) gearbeitet wird, ausgeschlossen.

Die bisherigen schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die Planungen für ein urbanes Gebiet nicht zu Einschränkungen der nahegelegenen Gewerbeflächen führen. Aufgrund der Belastung mit Verkehrslärm könnten bei der neu zu schaffenden Wohnnutzung jedoch Schallschutzmaßnahmen angezeigt sein. Die Klärung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen.

- Flächennutzungsplan

Ebenfalls erforderlich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (81. Änderung), welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

4. Anforderungen an das mehrstufige kooperative Planungsverfahren

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Erarbeitung eines bestmöglichen Entwurfes wird vom Vorhabenträger ein Planungsverfahren durchgeführt. Die planerische

Aufgabe des mehrstufigen kooperativen Planungsverfahrens mit fünf teilnehmenden, geladenen Architekturbüros ist die Erarbeitung eines städtebaulichen, freiraumplanerischen und funktionalen Entwicklungs- und Planungskonzepts für ein Urbanes Quartier und eine öffentliche Grünfläche.

Folgende Eckpunkte werden in der Auslobung zum Planungsverfahren definiert:

- Urbanes Gebiet

Ein Ziel des Planungsverfahrens ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für Wohn- und Büroflächen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer 5-gruppigen Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 35.000 m². Das Einzelhandelsangebot wird beschränkt auf einen nicht großflächigen Einzelhandel. Die unterschiedlichen Nutzungsarten sollen sich ergänzen und zu einem lebendigen Quartier beitragen. Die Durchmischung dieser unterschiedlichen Nutzungstypen ist städtebauliches Ziel. Rund 2/3 der möglichen Geschossfläche sollen dabei für Wohnnutzung vorgesehen werden.

In Teilbereichen werden aufgrund der Voruntersuchungen bis zu sieben Geschosse auf dem Gelände als städtebaulich verträglich erachtet, da durch eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche die Grünqualität erhalten werden kann. In direkter Nachbarschaft befinden sich Gebäude, welche ein bis fünf Geschosse (zum Teil überhohe Gewerbegeschosse) aufweisen. Das Planungsverfahren wird hier unterschiedliche Varianten mit dem Umgang der Geschossigkeit hervorbringen. Es sind keine Gebäude vorzusehen, die der Hochhausrichtlinie entsprechen.

Gemäß Regensburger Baulandmodell vom Dezember 2019 sind im Planungsgebiet mindestens 40% der Wohngeschossfläche als öffentlich geförderte Wohnungen zu planen. Davon sind 20% für die Einkommensstufe I und II und weitere 20% für die Einkommensstufe III vorzusehen.

- Grünflächen, Altlasten und Ausgleichsflächen

Ein weiteres Ziel ist es, eine mindestens 5.000 m² große zusammenhängende öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Die Vorgaben aus dem Regensburger Baulandmodell 2019 sehen vor, dass in festgesetzten urbanen Gebieten insgesamt 10 m² Grünfläche je Einwohner hergestellt werden müssen, wobei davon 6 m² als öffentliche Grünfläche und 4 m² auf Dachflächen als intensive und für die Bewohner des Gebäudes/Gebietes zugängliche Dachbegrünung hergestellt werden können. Die mindestens 5.000 m² große öffentliche Grünfläche wird demnach – nach derzeitigen Planungsüberlegungen - den Bedarf aus dem Regensburger Baulandmodell 2019 übererfüllen. Zudem wird die Fläche planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert. Derzeit sind die zu überplanenden Flächen vollständig in privatem Eigentum. Eine intensive und nutzbare Dachbegrünung für die Bewohner wird darüber hinaus ebenfalls ermöglicht werden.

Die bestehenden Flächen sind schadstoffbelastet und Untersuchungen haben teilweise LHKW-Schäden (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Werden solche Flächen durch bauliche Tätigkeiten angetastet, sind zwingend Sanierungsmaßnahmen zur Dekontamination – mittels Erdaushub und weiterer Maßnahmen – notwendig. Ein Erhalt von Bäumen in betroffenen Bereichen ist bei Erdaushub dann nicht möglich. Insbesondere sollen Teile des vorhandenen Baumbestandes daher gesichert werden, indem die öffentlichen Grünflächen vor allem in dem Bereich angeordnet werden, der keiner Altlastenentsorgungsverpflichtung unterliegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss ein Sanierungskonzept erarbeitet werden.

Die Flächen weisen zu einem großen Teil einen Baum- und Sträucherbestand auf. Ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG liegt nicht vor. In der auf Veranlassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführten Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 2010 wurde jedoch auf ca. 70 % der Fläche ein Biotop (Biotop-Nrn. R-1034-08 / R-

1034-09, www.bayernatlas.de) erfasst, wie in der Anlage dargestellt. Es liegt ein allgemeiner Schutz nach § 39 BNatSchG und ein Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG vor. Grundsätzlich können derartige Biotope im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Regelungen in die Planungen einbezogen aber auch, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, überplant werden. Diese Klärung wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Aufgrund des bestehenden Baurechts für ein Gewerbegebiet sind voraussichtlich keine Ausgleichsflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 217, Rennplatz Nord, wurden die Belange des Baumschutzes in der Begründung abgewogen, so dass die städtische Baumschutzverordnung damit als bereits abgearbeitet gilt. Die Belange des Baumschutzes sollen jedoch in Anbetracht des Klimawandels im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens – bestmöglich – berücksichtigt werden.

- Erschließung und Stellplätze

Das Projektgebiet ist über das bestehende Straßensystem erschlossen. Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Mögliche Zufahrten zum zukünftigen urbanen Quartier können im Westen an der Wernerwerkstraße, im Osten an der Lilienthalstraße sowie im Bereich der heutigen Zufahrt im Norden zur bestehenden Kindertagesstätte und Tennissportanlage liegen. Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst frühzeitig in Tiefgaragen abgeleitet werden, eine Befahrbarkeit des zukünftigen Quartiers selbst wie auch eine oberirdische Durchfahrbarkeit von Westen nach Osten für den MIV ist nicht erwünscht. Fußgänger und Radfahrer sollen das Quartier jedoch queren können. Ziel ist außerdem, dass für das Quartier ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, um die erforderlichen - ausschließlich unterirdisch zu errichtenden - Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg auf ein Minimum reduzieren zu können.

5. Weitere Vorgehensweise

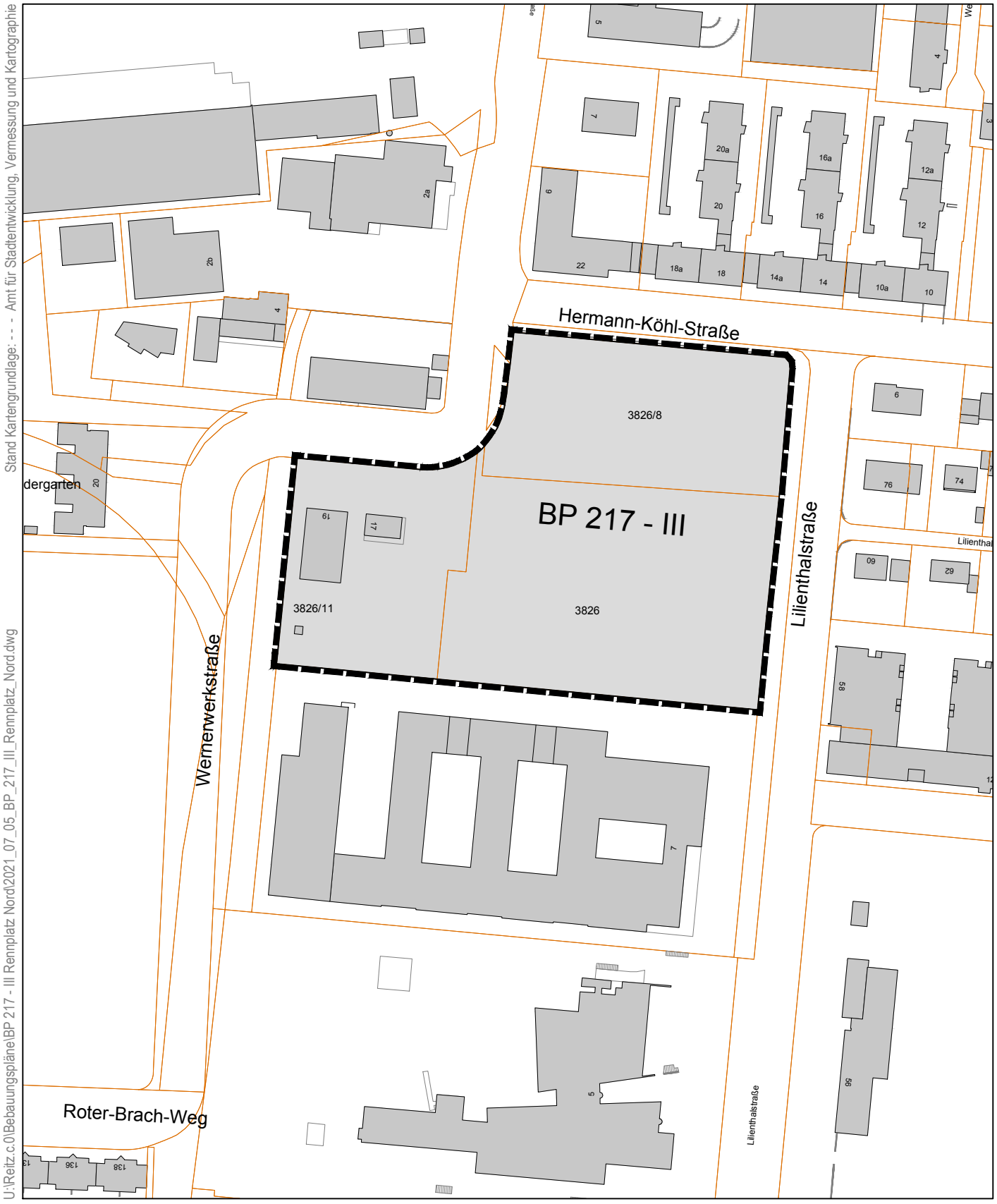
Gemäß Beschluss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Parallel dazu startet die erste Bearbeitungsphase des kooperativen Planungsverfahrens, welche rund zwei Monate dauert. In einem Kolloquium als Abschluss der ersten Bearbeitungsphase werden dann zumindest vier teilnehmende Büros in die zweite Bearbeitungsphase des Planungsverfahrens gehen, in welche auch die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange miteinfließen werden. Nach der zweiten Bearbeitungsphase, die ebenfalls rund zwei Monate dauern wird, folgt die Endpräsentation und die Prämierung des oder der Siegerentwürfe durch das Preisgericht.

Die Ergebnisse des Planungsverfahrens werden anschließend dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen dargelegt.

Anlagen:

Lageplan
Biotopkartierung
Klimavorbehalt



U:\Reitz.c.0\Bebauungspläne\BP 217 - III Rennplatz Nord\2021_07_05_BP_217_III_Rennplatz_Nord.dwg
 Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

Bebauungsplan Nr. 217-III

Rennplatz Nord / östlich Roter-Brach-Weg



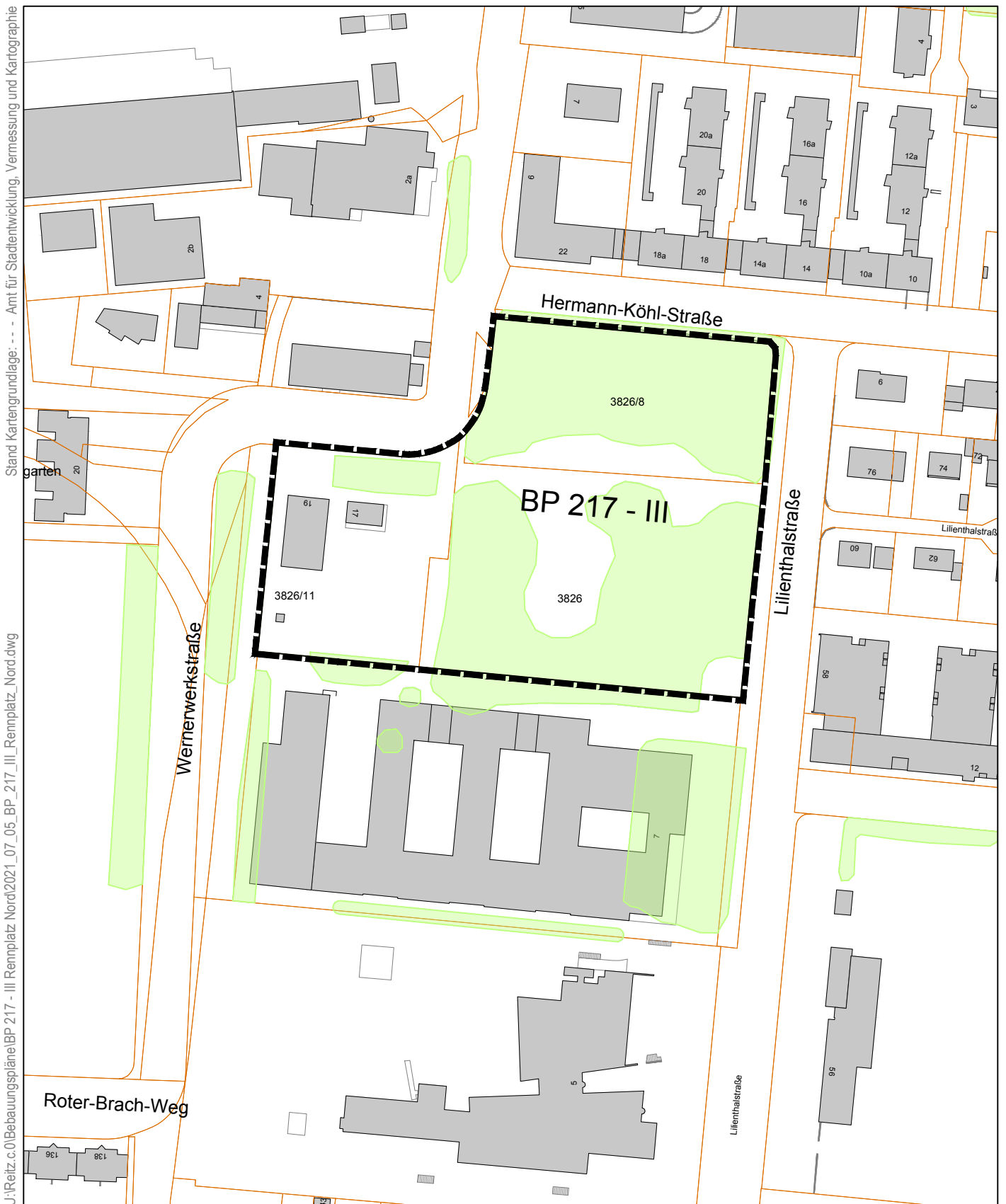
Geltungsbereich BP 217-III
 Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr
 und Wohnungsfragen am 27.07.2021

Stadtplanungsamt

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Original M 1 : 2000
Abt. 61.2 Ja / Re



Bebauungsplan Nr. 217-III Rennplatz Nord / östlich Roter-Brach-Weg



Stadtplanungsamt

Biotopkartierung

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr
und Wohnungsfragen am 27.07.2021

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- städt. Biotopkartierung



80 m

Original M 1 : 2000
Abt. 61.2 Ja / Re

Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Aufstellung des BP 217 III, Rennplatz Nord/östl.R.
Drucksachennummer	VO/21/18069/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Wolfgang Janker

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

Durch den Aufstellungsbeschluss sind keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Das Schutzgut Natur/Klima wird im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht.

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: