

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/24/21206/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: 73. Änderung des Flächennutzungsplanes Westhafen/Ölhafen**  
**- Sachstand**  
**- Erweiterung des Geltungsbereiches**  
**- Erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

~~16.07.2024 Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen~~

17.09.2024 Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der im Bericht dargestellte Sachstand zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Westhafens/Ölhafens wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Bericht dargestellten aktualisierten Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
3. Der räumliche Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Westhafens/Ölhafens wird, wie im Bericht dargestellt, um das Gebiet der Donaulände erweitert. Der erweiterte räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus beiliegendem Vorentwurf vom 17.09.2024, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
4. Die im Bericht in Bezug auf die Erweiterung dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planungsvereinbarung sowie deren Nachtrag, sofern und soweit sich diese auf das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes beziehen, im Sinne der Erweiterung des Geltungsbereiches im notwendigen Umfang textlich und inhaltlich zu ergänzen.
6. Die Öffentlichkeit ist erneut 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.

7. 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.
8. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

## **Sachverhalt:**

### **1. Sachstand 73. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Westhafens/Ölhafens**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen beschloss am 22.01.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes. Parallel wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274, Westhafen/Ölhafen beschlossen.

In den damaligen Beschlüssen wurden als städtebauliche Ziele genannt (stichpunktartig, vgl. VO/18/15053/61):

- Sicherung des Hafenbetriebes.
- Vermeidung künftiger „Gemengelagen“.
- Schutz der Wohnnutzung vor Emissionen von den gewerblichen und industriellen Nutzungen im Hafengebiet.
- Änderung bzw. Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems.
- Verringerung des öffentlichen Durchgangsverkehrs, um das verkehrliche Konfliktpotential zu vermindern.
- Ausweisung von umfangreichen Grünflächen, insbesondere zur langfristigen Sicherung der Donauauen.

Unmittelbar im Anschluss an diese Beschlüsse erfolgte von Mitte Februar bis Mitte März 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange.

Für die weitere Sachstandsdarstellung wird inhaltlich auf die Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274, Westhafen/Ölhafen (VO/24/21203/61), die in gleicher Ausschusssitzung behandelt wird, verwiesen.

Im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit sowie zur Schaffung von weiterem Baurecht wurde der Geltungsbereich hinsichtlich der zukünftigen Abgrenzung im laufenden Änderungsverfahren geprüft und soll nun nach Westen um das Gebiet der sogenannten Donaulände zwischen der verlängerten Babostraße, der Johanna-Dachs-Straße und der Donau erweitert werden. Für diesen Bereich gibt es bereits einen Beschluss vom 20.06.2017, der eine Planung mit dem Ziel verfolgen sollte, an dieser Stelle eine freizeitorientierte Nutzung möglichst mit Wasserbezug und ein Hafenterminal für die Personenschifffahrt und ergänzender baulicher Nutzung zu entwickeln.

### **2. Aktualisierung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Bezug auf das bisherige Bebauungsplanverfahren Nr. 274, Westhafen/Ölhafen**

Der gültige Flächennutzungsplan sieht zwar bereits Sondergebietsflächen für eine Hafennutzung vor, allerdings nicht im notwendigen Umfang. Bereits heute haben sich einige hafentypische gewerbliche und industrielle Nutzungen auch abseits des Hafenbeckens angesiedelt. Ebenso entsprechen die dargestellten Flächen für Bahnanlagen in Teilen nicht dem Bestand bzw. den beabsichtigten Entwicklungen. Im Bereich der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücke befinden sich teilweise bereits Ausgleichsflächen.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2019 vorgesehenen bisherigen Gebietseinstufungen SO Hafen, GE und MI sollen in ein Urbanes Gebiet sowie in fünf verschiedene Sondergebietsbereiche Hafen mit unterschiedlicher gewerblicher bzw. industrieller Nutzungsintensität und entsprechend abgestuften Nutzungsarten aktualisiert werden.

Der Hierarchisierung entsprechend ergibt sich hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung folgende Differenzierung: Sondergebiet Westhafen,

Sondergebiet Ölhafen, Sondergebiet Urbaner Binnenhafen, Sondergebiet Sportboothafen, Sondergebiet Hafenterminal, Freizeit und Erholung und Urbanes Gebiet. Die detaillierten Nutzungen werden im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens geprüft und dort entsprechend festgesetzt.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung in Bezug auf die Erweiterung Donaulände/Hafenterminal

Die Grundstücke Donaulände 20 und 20a sind mittlerweile im Eigentum, weitere Flächen in diesem Bereich waren bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die bereits beschlossenen Ziele hinsichtlich einer freizeitorientierten Nutzung möglichst mit Wasserbezug sowie ein Hafenterminal für die Personenschifffahrt werden beibehalten, insoweit aber fortgeschrieben, dass die vorgesehene Kategorisierung der Sondergebiete im gesamten Bereich des Westhafens/Ölhafens für den Bereich der Donaulände aufgegriffen und in Richtung Westen als Übergang von (West-)Hafen zu Stadt städtebaulich sinnvoll fortgeführt werden. Dieser Planungsbereich wird neu in die 73. Flächennutzungsplanänderung und in den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 274, Westhafen/Ölhafen aufgenommen und die geplante städtebauliche Entwicklung wird bauplanungsrechtlich gesichert.

Damit entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung auch den Zielen des Regensburg-Plan 2040. Dieser sieht in diesem Bereich den Ausbau der Freizeit- und Kulturachse vor (siehe VO/22/19160/66).

Die Trasse des Hochwasserschutzes bleibt von diesem Bauleitplanverfahren unberührt. Hinsichtlich der derzeit planfestgestellten Gleisanlagen entlang der Donaulände wird eine Entwidmung von Bahnbetriebszwecken angestrebt, um die so freiwerdenden Flächen ebenfalls als Sondergebiet festsetzen zu können.

### 4. Weiteres Vorgehen

Nach diesem Beschluss 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 – erneut – vorbereitet und durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungen besteht wiederum die Möglichkeit, sich zum gesamten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes und nicht nur in Bezug auf die Erweiterung zu äußern. Dies erscheint aufgrund der langen Verfahrensdauer und der Komplexität der Rahmenbedingungen vertretbar und sinnvoll. Die eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet.

Dies führt nach Einschätzung der Verwaltung aber nicht zu einer unverhältnismäßigen Verlängerung der Bearbeitung des Verfahrens oder einem weiteren Pausieren. Parallel zur Beteiligung kann der Planungsprozess zielgerichtet fortgeführt werden.

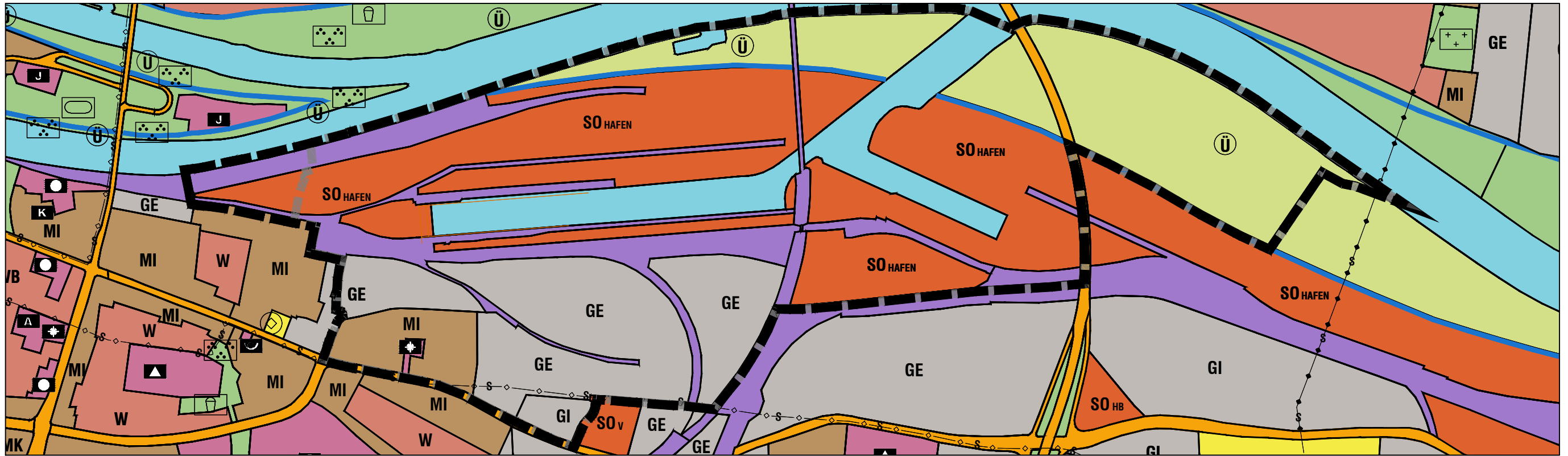
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

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

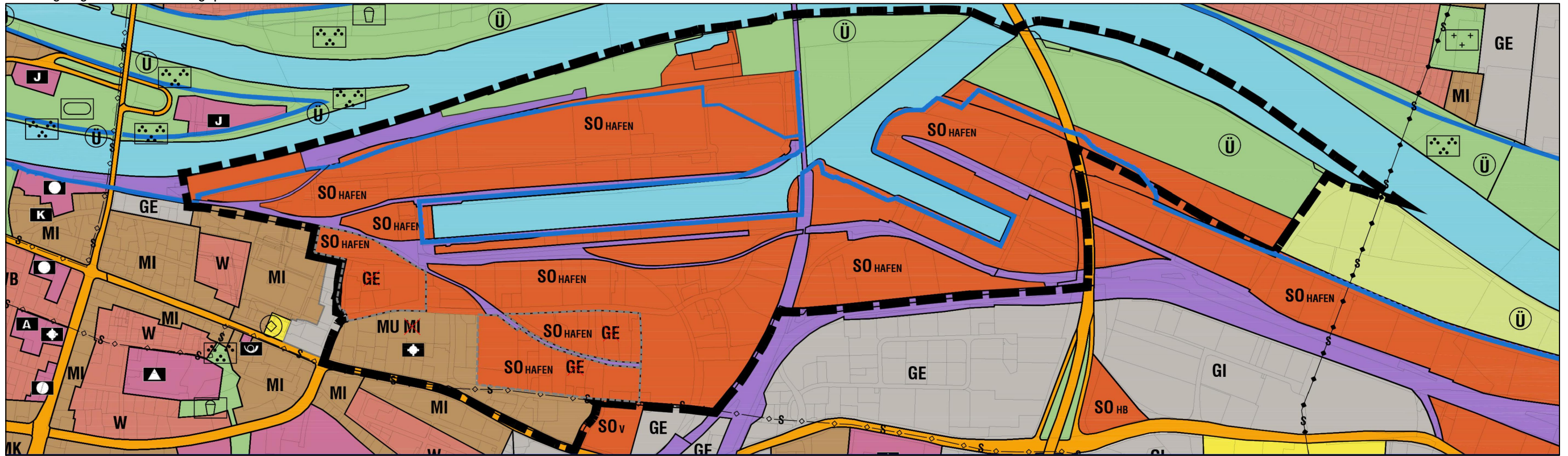
### Anlagen:

Anlage 1 – Vorentwurf zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes.  
Klimavorbehalt





Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

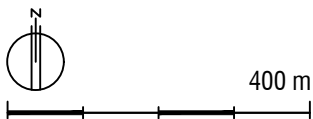
# 73. Änderung des Flächennutzungsplans Westhafen / Ölhafen

Vorentwurf - Anlage zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 17.09.2024  
Legende

MI	Mischgebiete	GI	Industriegebiete		Bahnanlagen		Wasserflächen
GE	Gewerbegebiete	SO	Sondergebiete		Grünflächen		Flächen für die Landwirtschaft
Ü	Überschwemmungsgebiet				bisheriger Umgriff des Änderungsbereichs		



Stadtplanungsamt



Original M 1 : 10000  
Abt. 61.2 Ri / Re 17.09.2024

# 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:

--