

# Beschlussvorlage

öffentlich

## Drucksachennummer

VO/23/19975/61

### Zuständig

## Stadtplanungsamt

## Berichterstattung

## Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

## **Gegenstand: 83. Änderung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich des Gleisdreiecks**

- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
  - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

## Beratungsfolge

Datum

## Gremium

TOP-Nr.

02.05.2023 Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

## **Beschlussvorschlag:**

## Der Ausschuss beschließt:

1. Für das südliche Gebiet zwischen den Bahnlinien Regensburg – Hof, Regensburg München und Hof – München (sogenanntes „Gleisdreieck“) ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Bestandteile (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 02.05.2023, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
  2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der in den Anlagen aufgeführte Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.05.2023, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, wird 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 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.
  4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die 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 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Erforderlichkeit

In nachfolgenden Tagesordnungspunkten soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-I für einen Landschaftsberg im Gleisdreieck (Vorlage VO/23/19977/61) und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, Teilbereich Gleisdreieck An der Irler Höhe, (Vorlage VO/23/19974/61) beschlossen werden. Da in beiden Fällen der bestehende Flächennutzungsplan von der geplanten Nutzung abweicht, ist der Flächennutzungsplan zu ändern um die Grundlage für die Neuaufstellung und die Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu schaffen. Aufgrund der Tatsache, dass beide Flächen aneinander angrenzen, werden diese Änderungen in einem Verfahren durchgeführt und der Geltungsbereich entsprechend groß gefasst.

### 2. Bestandssituation

- Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für die südliche Fläche im Gleisdreieck Grünflächen inkl. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Ebenfalls ist an dieser Stelle dargestellt, dass die Böden dort erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Für die südöstliche Fläche sind Flächen für den überörtlichen Verkehr in Form von Bahnanlagen dargestellt.

#### Bebauungsplan

Im Gleisdreieck befinden sich Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 101, Ehemalige Zuckerfabrik, und Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße (Teilbereich Gleisdreieck An der Irler Höhe). Der Bebauungsplan Nr. 101 setzt hier Schallschutzmaßnahmen fest (Wall-Wand Kombination inkl. Wartungsweg), der Bebauungsplan Nr. 151 vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Zusätzlich sind über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 151 Ausgleichsflächen im Gleisdreieck gesichert.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das grundsätzliche Ziel ist es, an dieser Stelle einen Landschaftsberg – als städtebauliche, stadtentwicklungs- und freiraumplanerische Dominante im Schnittpunkt von Stadtquartieren (Hohes Kreuz, Kasernenviertel, Zuckerfabrik) sowie Verkehrsinfrastruktur (Bahnanlagen) – zu modellieren. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, welcher am 31.10.2016 in Kraft getreten ist, dargestellt. Diese naturschutzfachliche Fläche und die darauf vorzunehmenden Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag (mit Datum vom 28.09.2015 bzw. Übernahme der Verpflichtung durch Vertrag vom 30.11.2015) geregelt.

Die Planung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche und die Geländemodellierung sollten aufeinander abgestimmt bzw. integriert werden. Aus diversen Gründen konnte dies leider bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden. Deshalb soll die Ausgleichsfläche aus diesem Bereich herausgenommen und anderweitig umgesetzt werden [siehe Tagesordnungspunkt Änderung Bebauungsplan Nr. 151 (Vorlage VO/23/19974/61)].

Gleichzeitig soll auch die im Bestand vorhandene CEF- Fläche an eine andere Stelle im Gleisdreieck verlagert und mit CEF-Flächen der Deutschen Bahn AG kombiniert werden.

Beide Maßnahmen dienen dazu, die bisher belegten Flächen für die Errichtung des Landschaftsberges, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 161-I, Landschaftsberg im Gleisdreieck, ermöglicht werden soll, bauplanungsrechtlich freizumachen.

Um diese Ziele zu erreichen, ist es daher erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, Teilbereich Gleisdreieck An der Irler Höhe (siehe Tagesordnungspunkt Vorlage VO/23/19974/61) sowie im Vorgriff zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-I für einen Landschaftsberg im Gleisdreieck (siehe Tagesordnungspunkt Vorlage VO/23/19977/61) zu ändern und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen gemäß dem Entwicklungsgebot zu schaffen.

Die Darstellung der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher im Wesentlichen in eine Grünfläche inkl. Flächen für Aufschüttungen geändert werden und die Ausgleichsflächen sind an dieser Stelle zu entfernen. Ob die Darstellung, dass die Böden dort erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, noch erforderlich ist, wird sich im Verfahren durch entsprechende Untersuchungen zeigen. Auf die Möglichkeit der Ergänzung im weiteren Verfahren wird explizit hingewiesen.

- Erschließung

Die Erschließung und Pflege der Flächen erfolgt über einen Wartungsweg entlang der Gleise. Des Weiteren sollen im Bebauungsplan Nr. 161-I Wegerechte für die Öffentlichkeit festgesetzt werden, so dass eine Erschließung der Flächen von der Straße An der Irler Höhe ermöglicht wird.

- Frei- und Grünflächen / Ausgleichsflächen

Durch eine Geländemodellierung besteht langfristig die Möglichkeit, Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Wohnquartieren Hohes Kreuz und Kasernenviertel zu realisieren, wie sie schon in der Rahmenplanung Innerer Osten (Beschluss zum Ergebnis der Rahmenplanung vom 07.12.2010 VO/10/5973/61) und im städtebaulichen Rahmenplan Innerer Südosten (Beschluss zum Ergebnis der Rahmenplanung vom 25.07.2019 VO/19/15652/66) vorgesehen sind.

- Klima

Die klimatischen Auswirkungen einer Geländemodellierung besonders im Hinblick auf Kaltluftschneisen in Richtung Innenstadt sind im weiteren Verfahren genau zu prüfen bzw. die Geländemodellierung ist darauf abzustimmen.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Einleitung des Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

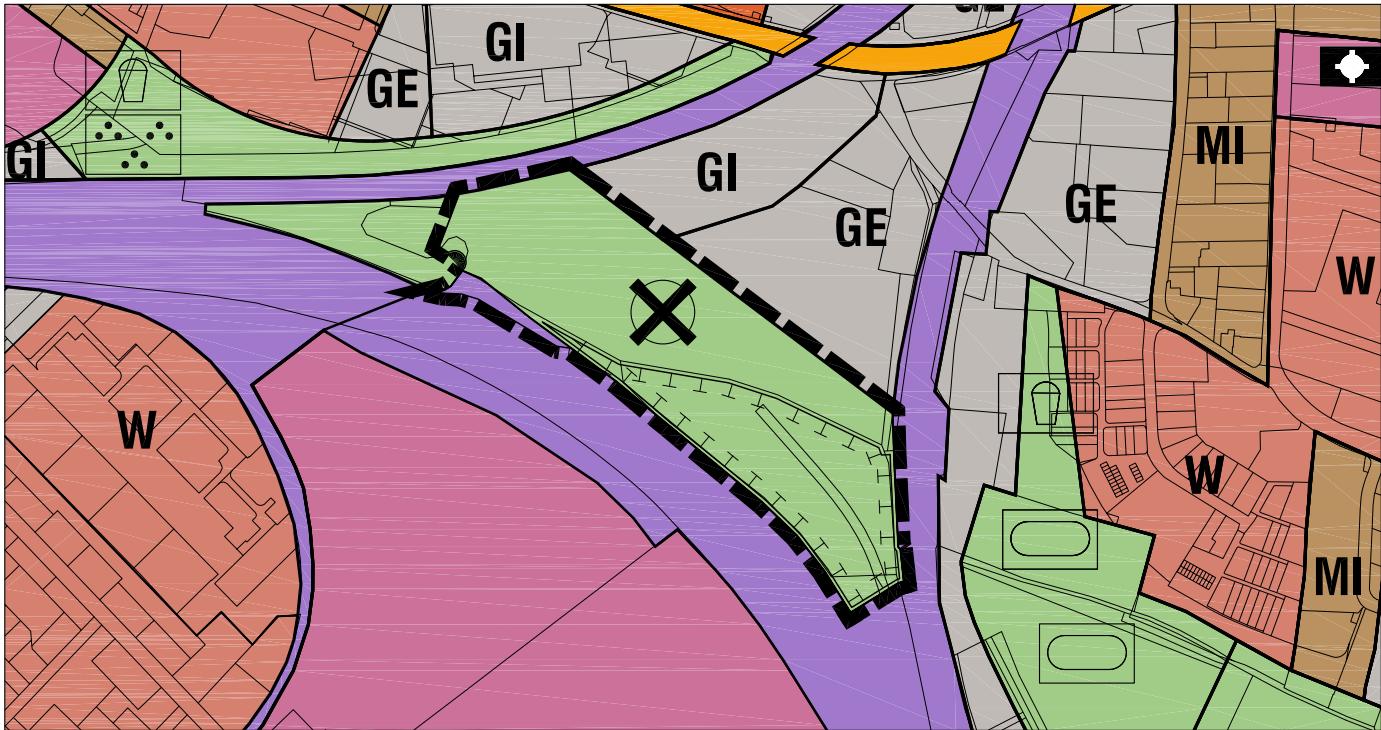
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan, Begründung inkl. Umweltbericht) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorbereitet.

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

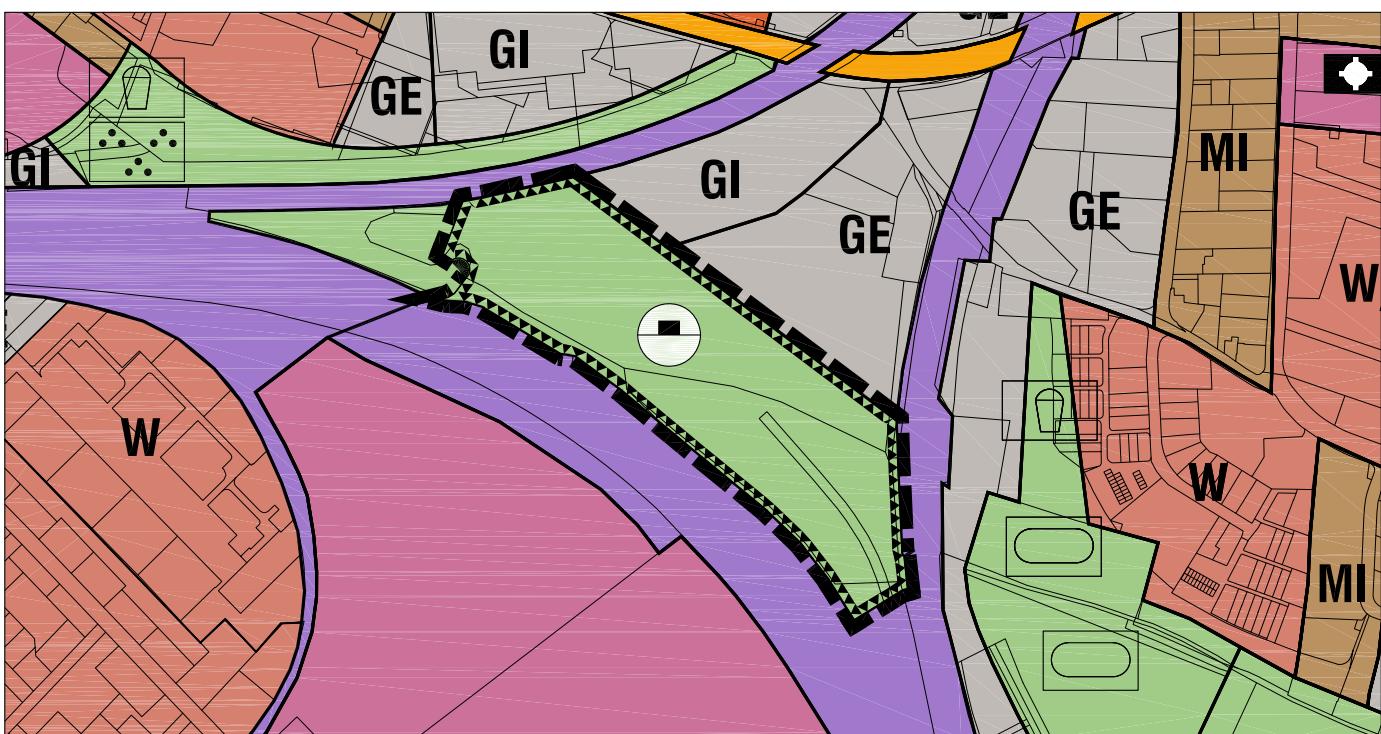
#### Anlagen:

83. FNP Änderung

83. FNP Klimavorbehalt



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

## 83. Änderung des Flächennutzungsplans im südlichen Bereich des Gleisdreiecks

Vorentwurf - Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 02.05.2023

### Legende

- Grünfläche
- Bahnfläche
- Gewerbefläche
- Umgriß des räumlichen Geltungsbereichs

- Fläche für Aufschüttungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

STADT  
REGENSBURG

Stadtplanungsamt

240 m  
Original M 1 : 6000  
Abt. 61.2 Pa / Os 02.05.2023

## 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: