

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/23/19974/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße - Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe
- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 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 Gebiet im südöstlichen Bereich des Gleisdreieckes (Kreuzungsbereich der Bahnlinien Regensburg – München und München - Hof) soll der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 151 Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße – Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB geändert werden.
2. Der neue räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 151 Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße – Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 02.05.2023, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Dieser soll den bestehenden räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße – Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe ändern.
3. Die im Bericht dargestellten geänderten Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
4. Die Öffentlichkeit ist über die geänderten 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.

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Am 31.10.2016 hat der Bebauungsplan Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen im südlichen Bereich der Ladehofstraße, Rechtskraft erlangt. In der Folgezeit wurden die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes durch die Realisierung des sogenannten Dörnberg-Viertels auf den ehemaligen Bahnarealen im Regensburger Inneren Westen umgesetzt. Das Gesamtprojekt ist überwiegend fertiggestellt und bereits in Nutzung. Bestandteile des Bebauungsplanes sind auch eine Fläche für artenschutzfachliche Maßnahmen (CEF) sowie eine Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 wurden beide Flächen im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 200a BauGB im Gleisdreieck verortet.

Die CEF-Fläche ist mit einem eigenen Geltungsbereich festgesetzt und bereits umgesetzt; die naturschutzfachliche Fläche und darauf vorzunehmende Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag (mit Datum vom 28.09.2015 bzw. Übernahme der Verpflichtung durch Vertrag vom 30.11.2015) geregelt. Eine Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

Am 08.04.2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161, Gleisdreieck – Ostheim, über 3 Teilbereiche gefasst. Darin vorgesehen war die Überplanung der o.g. naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche. Dieser Aufstellungsbeschluss soll durch die Vorlage VO 23/19949/61 in gleicher Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen aufgehoben werden.

Gleichwohl sollen die Ziele in den jeweiligen Teilbereichen aus dem Aufstellungsbeschluss von 2014 im Grundsatz weiterverfolgt werden. Diese sollen vielmehr in jeweils eigenständigen Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden [siehe Tagesordnungspunkte Aufstellungsbeschluss BP 161-I (Vorlage VO/23/19977/61) und Aufstellungsbeschluss BP 161-II (Vorlage VO/23/19978/61) in gleicher Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen].

Hierdurch soll der Verknüpfung und gegenseitigen Abhängigkeit bei der Umsetzung der jeweiligen Zielsetzungen entgegengewirkt werden, so dass die Planungsziele in den jeweiligen Bereichen und Verfahren voraussichtlich schneller und durch weniger komplexe verfahrenstechnische und inhaltliche Regelungen erreicht werden können.

- Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

In dem ursprünglichen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 161 sollte auch die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, welche über den städtebaulichen Vertrag gesichert ist, integriert werden. Außerhalb des Geltungsbereiches Nr. 161, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 (Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe) wurde eine Fläche zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, eine sogenannte CEF-Maßnahme festgesetzt und umgesetzt.

Da beide Flächen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-I überplant würden [siehe Tagesordnungspunkt Vorlage VO/23/19977/61], dies aber noch einen nicht absehbaren Zeitraum – sowohl im bauplanungsrechtlichen Verfahren als auch bei der späteren Umsetzung – in Anspruch nehmen wird, sollen die naturschutz- wie auch die artenschutzfachliche Fläche durch das Änderungsverfahren rechtlich verlagert und an anderer Stelle nach Abschluss des Verfahrens – zügig – umgesetzt werden.

Die bestehende festgesetzte CEF-Fläche im Gleisdreieck für den Bebauungsplan Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe soll in gleicher Größe mit einer bereits bestehenden CEF-Fläche der Deutschen Bahn AG im Gleisdreieck zusammengelegt und etwas weiter nach Südosten verlagert werden. Dadurch können die Flächen gebündelt, die Pflege und Erhaltung der Flächen effektiver gestaltet und die dort ansässigen Populationen in ihrem Fortbestand gestärkt werden.

Ebenfalls soll die geplante Ausgleichsfläche, die über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 151 Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße gesichert ist, aus dem Gleisdreieck an eine andere Stelle möglichst im Stadtgebiet verlagert werden. Beide Maßnahmen dienen dazu, diese Flächen für die Errichtung eines Landschaftsberges, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 161-I, Landschaftsberg im Gleisdreieck, realisiert werden soll, bauplanungsrechtlich freizumachen.

Zu bedenken ist ferner, dass im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 151 derzeit Aushubmaterial bzw. Ablagerungen liegen, die eine Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen auf nicht absehbare Zeit verhindern. Dennoch ist die Umsetzung durch die Vorgaben des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zwingend erforderlich und durch o.g. städtebaulichen Vertrag an Fristen geknüpft.

Das vorhandene Material im Gleisdreieck erschwere bzw. erschwert zudem die notwendigen bau- und umwelttechnischen Untersuchungen und den Fortschritt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 161 bzw. die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 161-I, Landschaftsberg im Gleisdreieck.

Um zu vermeiden, dass eine Ausgleichsfläche im Gleisdreieck errichtet würde, bei der durch Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 161-I ständig eingegriffen bzw. nach Durchführung des Verfahrens die hergestellte Fläche wieder aufgelöst werden müsste, besteht ein weiteres Argument, warum soll diese Fläche nun verlagert werden soll.

Die Nutzung des Landschaftsbergs für naturschutzfachliche Zwecke kann als Planungsziel Eingang in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 161-I finden.

Auf den Sachverhalt im Tagesordnungspunkt Aufstellungsbeschluss BP 161-I (Vorlage VO/23/19977/61) und Tagesordnungspunkt Planungsvereinbarung BP 151 (Vorlage VO/23/20071/20) in gleicher Sitzung, aber nichtöffentlich, des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen wird verwiesen.

Wie im Sachverhalt dargelegt, ist daher die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 erforderlich.

- **Verfahrensart**

Die CEF-Fläche soll in gleicher Größe nur an eine nahegelegene Stelle im Gleisdreieck verlagert werden. Jedoch soll die Ausgleichsfläche, die über den städtebaulichen Vertrag gesichert ist, aus dem Gleisdreieck auf andere geeignete Flächen möglichst im Stadtgebiet verlagert werden, so dass die Grundzüge der Planung berührt werden und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Daher muss ein Regelverfahren durchgeführt werden.

2. Bestandssituation

Im südöstlichen Bereich des Gleisdreiecks wurden durch den Bebauungsplan Nr. 151, Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe Flächen zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) festgesetzt und im Vorgriff der Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert. Gleichzeitig befinden sich hier etwas weiter südöstlich CEF-Maßnahmen der Deutschen Bahn AG. Um die CEF-Fläche der Deutschen Bahn AG herum befinden sich Bahnflächen. Über den städtebaulichen Vertrag des Bebauungsplanes Nr. 151, Ehemaligen Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, wurde eine Ausgleichsfläche nordwestlich der bestehenden CEF-Flächen im Gleisdreieck gesichert, die jedoch bis jetzt nicht realisiert werden konnten (siehe Anlage BP 151 Flächenübersicht).

- Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die zukünftigen CEF-Flächen derzeit Flächen für den überörtlichen Verkehr in Form von Bahnanlagen und angrenzend Grünflächen inkl. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Ebenfalls ist dargestellt, dass die Böden in diesem Bereich erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Der Flächennutzungsplan entspricht zudem nicht den beabsichtigten Zielen und Zwecken der Planung aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-I, Landschaftsberg im Gleisdreieck, mit der geplanten Nutzung als Grünfläche bzw. Geländemodellierung an dieser Stelle.

Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 bzw. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-I zu ändern [siehe Tagesordnungspunkt 83. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage VO/23/19975/61)]. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einem Verfahren durchgeführt werden, da sich die geplanten Zielsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151, Ehemaligen Bahnflächen südlich der Ladehofstraße, Teilbereich Gleisdreieck An der Irler Höhe, in diesem Bereich mit den Zielen aus dem Bebauungsplan Nr. 161-I, Landschaftsberg im Gleisdreieck, ergänzen. Die Darstellung soll im Wesentlichen in Grünfläche inkl. Fläche für Aufschüttungen geändert werden und die Ausgleichsfläche soll an dieser Stelle entfernt werden, da sie an eine andere Stelle verlagert werden soll.

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.

Bebauungsplan

Im Bereich des Gleisdreieckes liegen derzeit 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 setzt hier eine Fläche für artenschutzfachliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) fest und zusätzlich ist eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 151 nordwestlich dieser CEF-Fläche gesichert. Dies soll geändert werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

CEF-Flächen und Ausgleichsflächen

Ziel der Planung ist es, die CEF-Fläche der Deutschen Bahn AG mit der CEF-Fläche für den Bebauungsplan Nr. 151 zusammenzulegen und dadurch den Erhalt und die Pflege effektiver zu gestalten und die dort ansässigen Populationen in ihrem Fortbestand zu stärken sowie die Flächen für die Errichtung des Landschaftsberges und die Untersuchung des aufgeschütteten Materials frei zu machen.

Außerdem soll die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 151, welche im Gleisdreieck bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisiert werden konnte, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 200a BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs umgesetzt werden. Ein Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist von Rechtswegen nicht zwingend geboten, wenn auch anzustreben. Ferner ist eine solche räumliche Trennung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar, sofern die im Bebauungsplan Nr. 151 genannten Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche, u.a. „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten auf einer kleinen Fläche im Gleisdreieck zusätzlich zu den zu verlagernden Ausgleichsflächen geschaffen werden. Für diese Funktion aus dem

Bereich des Artenschutzes, der an dieser Stelle zusätzliche Anforderungen an den naturschutzfachlichen Ausgleich bedingt, soll über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 an einer noch zu definierenden Stelle im Gleisdreieck für diese Arten eine geeignete Fläche hergestellt werden.

Anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan sollen für die Ausgleichsflächen inkl. der Flächen für Zauneidechsen und Heuschreckenarten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) getroffen werden, um die Umsetzung sicherzustellen. Dies stellt die gleiche Regelungssystematik dar, wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 151. Für die Ausgleichsfläche wurden seitens des Vorhabenträgers Flächen angeboten, deren Eignung sowie die konkreten Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahrensfortgang geprüft sowie näher definiert werden müssen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die ursprünglichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 151 aufzugreifen und mit den neuen Zielen und Zwecken der Planung erneut abzuwegen. Deshalb sind in Bezug auf die Themen artenschutzfachliche Maßnahmen und naturschutzfachlicher Ausgleich die entsprechenden Passagen aus der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 nachfolgend eingestellt:

Auszug Begründung Bebauungsplan Nr.151 (S.71-72):

„b) die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche im Gleisdreieck im Inneren Osten (2.219 m²) wird in einer Größe von 2.160 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Beide Flächen werden als Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB dem Eingriff des Planungsgebiets zugeordnet.

Entwicklungsziel ist jeweils die Schaffung von Offenlandstandorten (Ruderalstrukturen) als Lebensraum für die Leitart Zauneidechse und seltene Heuschreckenarten. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Flächen sind naturnah anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Beide Maßnahmen (a und b) wurden zwischenzeitlich und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden umgesetzt.

c) Weitere Flächen im Gleisdreieck im Inneren Osten, welche nicht in den Geltungsbereich einbezogen, aber als Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB g dem Eingriff des Planungsgebiets zugeordnet sind, werden gem. § 11 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Umfang von 16.560 m² sind im Anschluss an die Maßnahmenflächen im Gleisdreieck südlich An der Irler Höhe herzustellen. Entwicklungsziel ist auch hier die Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Flächen sind naturnah anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurde im August 2014 ein Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept vom Büro WGF Landschaft erarbeitet; dieser wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.“

Auszug Begründung Bebauungsplan Nr.151 (S.73):

„Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt demnach voraussichtlich ein Kompensationsdefizit von ca. 14.817 m² (ca. 17,1 % des gesamten Ausgleichsbedarfs von ca. 86.659 m²). Dieses Defizit wird im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung hingenommen. Den stadtentwicklerischen sowie städtebaulichen Belangen (Schaffung dringend benötigter Wohn- und Arbeitsstätten, Nachnutzung einer funktionslos gewordenen Brachfläche in zentraler, altstadtnaher Lage, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) wird vor dem Hintergrund des bereits vor Jahrzehnten stattgefundenen Voreingriffes durch den Bau der Bahnflächen und dem besonderen Gewicht der Innenentwicklung Vorrang vor einer vollständigen Kompensation gegeben. Es ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar, dass die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen teilweise an

anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Nähere Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen enthält der Umweltbericht.“

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 wird dieser Abwägungsprozess vor dem Hintergrund der neuen Ziele und Zwecke der Planung sowie der konkreten inhaltlichen Umsetzung neu vorgenommen werden müssen.

4. 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. Die eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorbereitet.

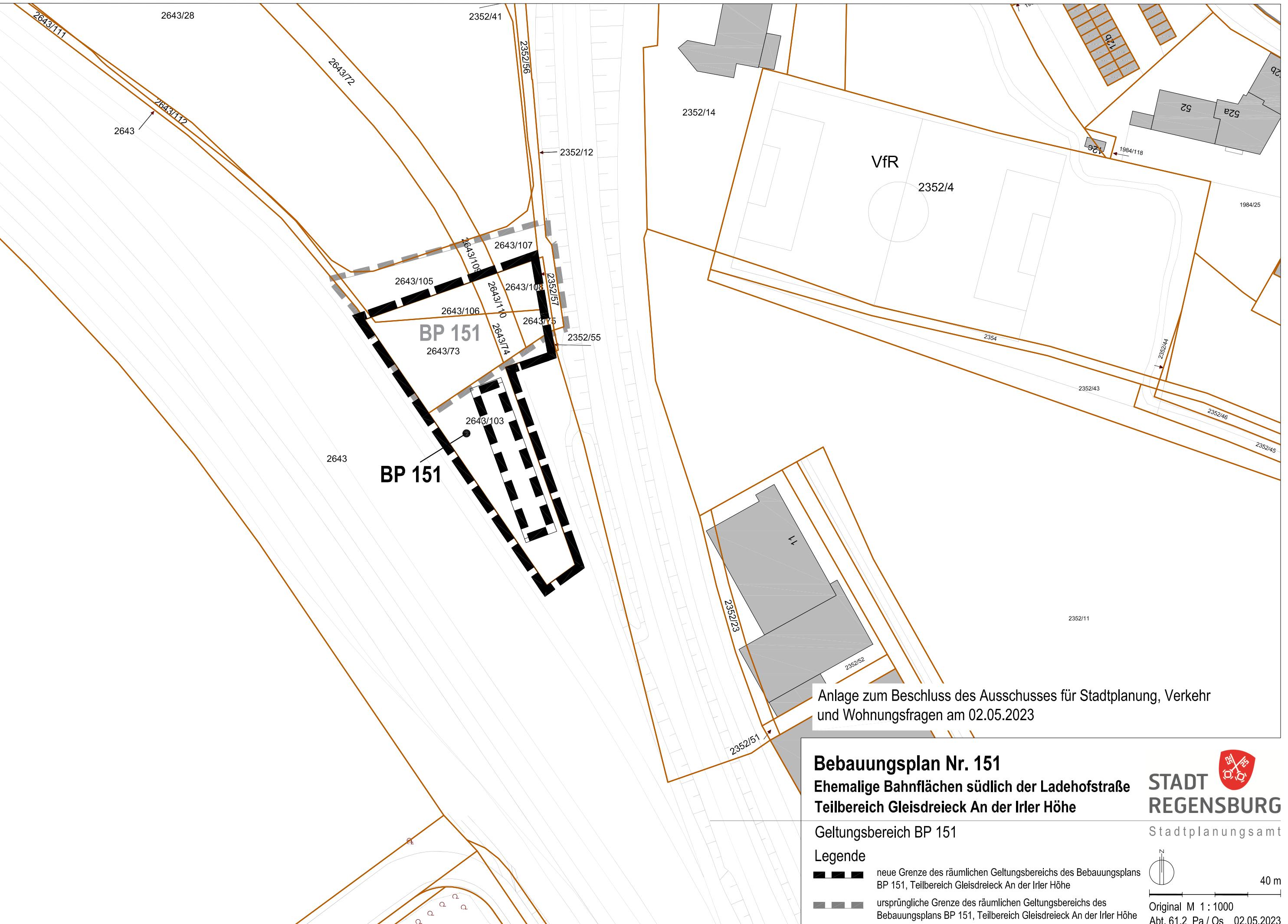
Mit dem Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

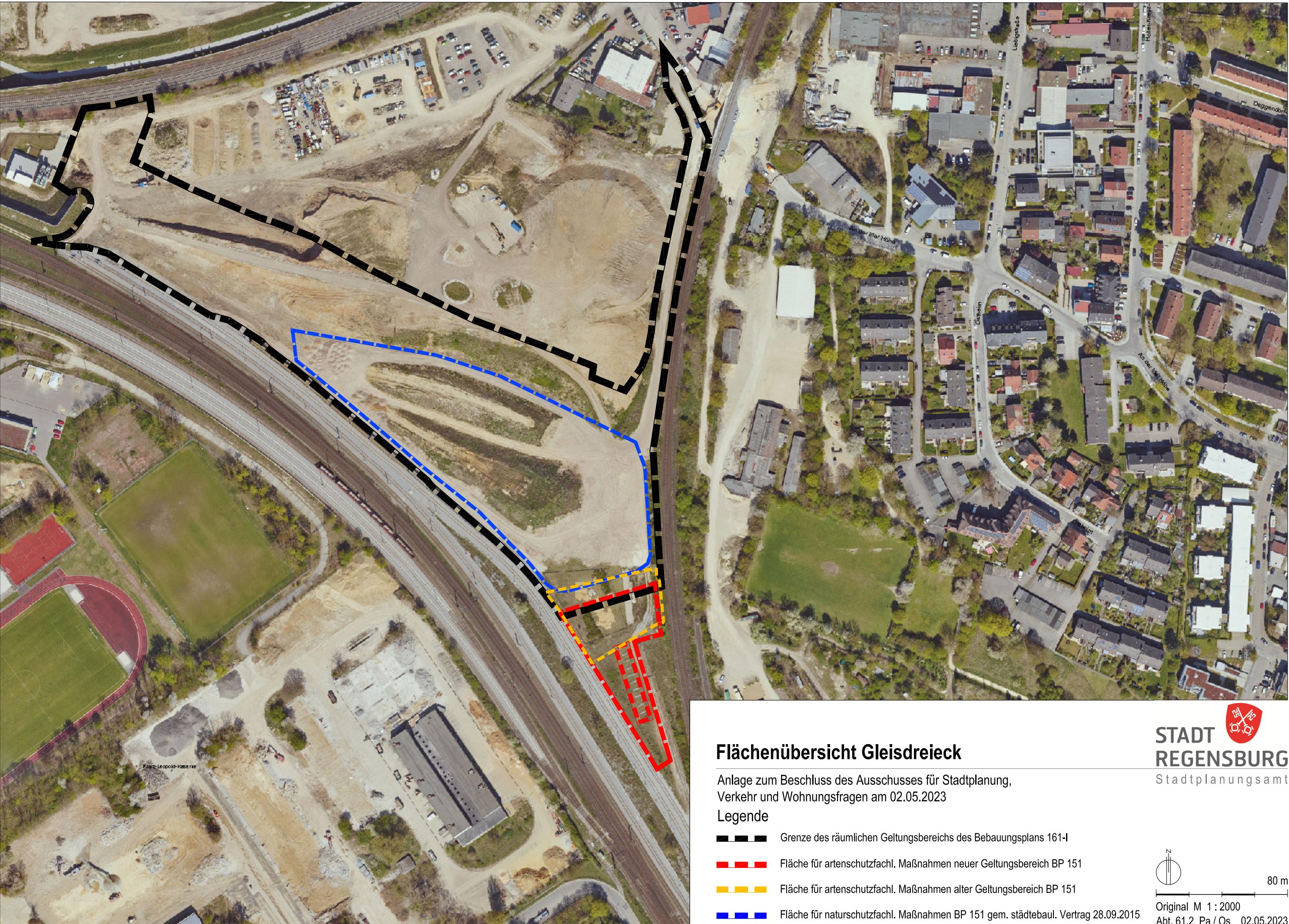
Anlagen:

BP 151 Geltungsbereich

BP 151 Flächenübersicht

BP 151 Klimavorbehalt





**STADT
REGENSBURG**
Stadtplanungsamt

Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Änderung BP 151 Teilfläche Gleisdreieck
Drucksachennummer	VO/23/19974/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Sylvia Paur

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 Änderungsbeschluss 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:

Analog zu Stufe 1 sind durch den Änderungsbeschluss keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.