

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/20/17397/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Änderung des Geltungsbereiches für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 277 (Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2019), ehemalige Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne und angrenzende Areale;

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

16.12.2020

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes für den Bebauungsplan Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold/Pionier-Kaserne und angrenzende Areale (Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2019) wird in der geänderten Form gem. Lageplan vom 16.12.2020 beschlossen
2. Die bisherige Bezeichnung „Ehemalige Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne und angrenzende Areale“ wird umbenannt in BP Nr. 277, „Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne/Teilfläche-Pionier-Kaserne“.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger 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:

Allgemein:

Für das Gebiet der ehemaligen Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne und angrenzende Areale begrenzt durch die Zeißstraße im Norden, die Landshuter Straße im Westen, die Gleisanlagen im Osten und den Odessaring im Süden, wurde am 02.04.2019 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 277 gefasst.

Ziel ist eine ordnungsgemäße bauliche Entwicklung der innerstädtischen Konversionsfläche und der angrenzenden gewerblichen Flächen als zukunftsweisendes „Innovationsquartier“.

Zwischenzeitlich wurde anhand des städtebaulichen Rahmenplans Innerer Südosten und der beschlossenen Planungsziele die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes ein Planungskonzept für das gesamte Kasernenareal (Prinz-Leopold-Kaserne und Pionier-Kaserne) und die angrenzenden Areale entwickelt (Kenntnisnahme-Beschluss vom 27.10.2020).

Im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit sowie zur schnellen Schaffung von Baurecht wurde der Geltungsbereich hinsichtlich der zukünftigen Abgrenzung geprüft und folgendes festgestellt:

Teilbereich Prinz-Leopold-Kaserne / Rahmenbedingungen:

Von der Stadt wurde die Fläche der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne erworben (ca. 2/3 der im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2019 vorgesehenen Fläche).

Aufgrund der Verbilligungsrichtlinie der BIMA konnte mit dem Erwerb der Prinz-Leopold-Kaserne eine Kaufpreis-Vergünstigung verhandelt werden, wenn auf diesem Areal innerhalb von 5 Jahren mind. 368 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau „schlüsselfertig“ errichtet werden. Die Umsetzung dieser Vorgabe soll durch die Stadtbau GmbH erfolgen.

Um diesen Zeitplan nicht zu gefährden, muss die planungsrechtliche Sicherung über einen Bebauungsplan spätestens bis Ende 2021 erfolgen.

Teilbereich Pionierkaserne:

Für einen Teilbereich der Pionier-Kaserne (südwestlich der Guerickestraße) wird derzeit ein möglicher Erwerb mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) verhandelt.

Dieser Bereich kann eventuell auch relativ zeitnah erworben und für die Errichtung einer Grundschule mit Hort entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss deshalb hier um diese Fläche erweitert und ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden (ca. 1,69 ha).

Teilbereich Angrenzende Areale:

Die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Bahn bzw. dem Odessa-Ring haben zum Teil noch langfristige Mietverträge und sind insofern zunächst als Bestand zu berücksichtigen. Da für die Bereiche, die sich nicht im städtischen Eigentum befinden, zudem keine ausreichenden Gutachten (Altlastenuntersuchungen, naturschutzfachliche Erhebungen, usw.) vorliegen und die geplante Durchführung des bisher beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 277 in diesem Zeitrahmen nicht abzuwickeln ist, muss der Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses gemäß beiliegendem Lageplan vom 16.12.2020 geändert und der Planungsbereich in Teilbereiche aufgegliedert werden.

Diese Teilbereiche sind für eine zeitnahe Schaffung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen verfahrensrechtlich voneinander abzukoppeln und als eigenständige Bebauungspläne aufzustellen. Die entsprechenden Verfahren für die Teilbereiche sind durchzuführen. Mit den Eigentümern sind die hierfür erforderlichen Gespräche zu führen und entsprechende Planungsverträge abzuschließen. Grundlage für die Entwicklung dieser Teilbereiche bildet das Planungskonzept aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb.

Weiteres Vorgehen:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für das bisherige Planungsgebiet wurden in dem vorgenannten städtebaulichen Konzept des Ideenwettbewerbs weitgehend aufgenommen und sollen nun in getrennten Bebauungsplanverfahren entsprechend ausgearbeitet werden. Das erstellte Planungskonzept für den ursprünglichen Gesamtumgriff wird hierbei berücksichtigt und die Weiterführung über den verkleinerten Bereich hinaus bleibt möglich.

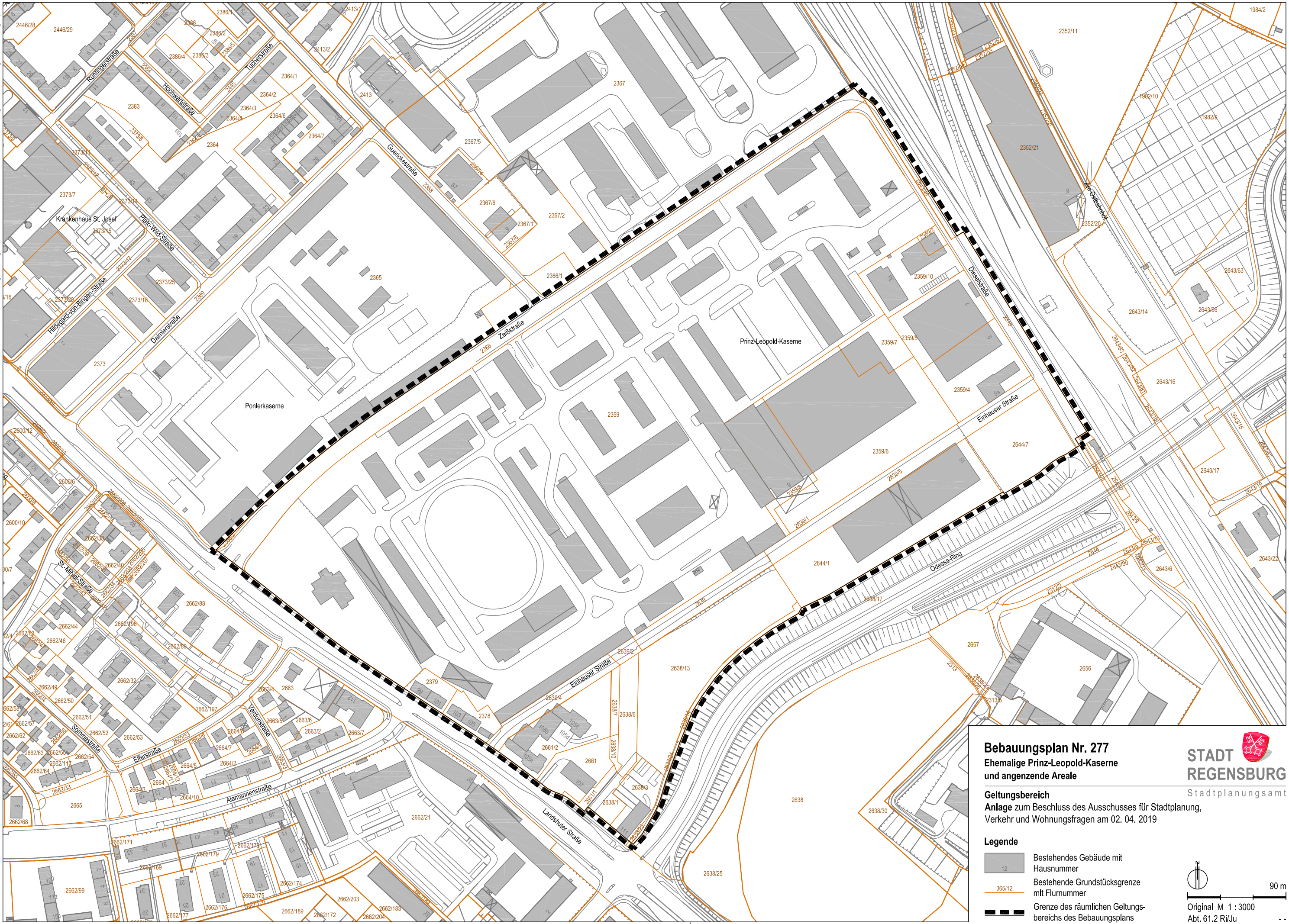
Zunächst wird auf der Grundlage des oben genannten Wettbewerbsergebnisses für den geänderten Geltungsbereich (siehe Anlage vom 16.12.2020, Übersicht der Bebauungspläne mit Wettbewerbsentwurf ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne/Teilbereich Pionier-Kaserne) eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Ergebnisse sowie die Vorstellungen zur Pionierkaserne fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 277 ein, der dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen zur öffentlichen Auslegung vorgelegt werden wird.

Für die weiteren Teilbereiche bzw. die Gewerbe-/Mischgebiete südlich der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne und nordwestlich des Odessarings werden eigene Bebauungspläne aufgestellt und ebenfalls eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung anhand des Wettbewerbsergebnisses durchgeführt, sobald mit den betroffenen Grundstückseigentümern entsprechende Planungsverträge unterzeichnet sind.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 277 alt (vom 02.04.2019)
Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 277 neu (vom 16.12.2020)
Vorentwurf/Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes vom 16.12.2020

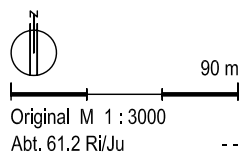


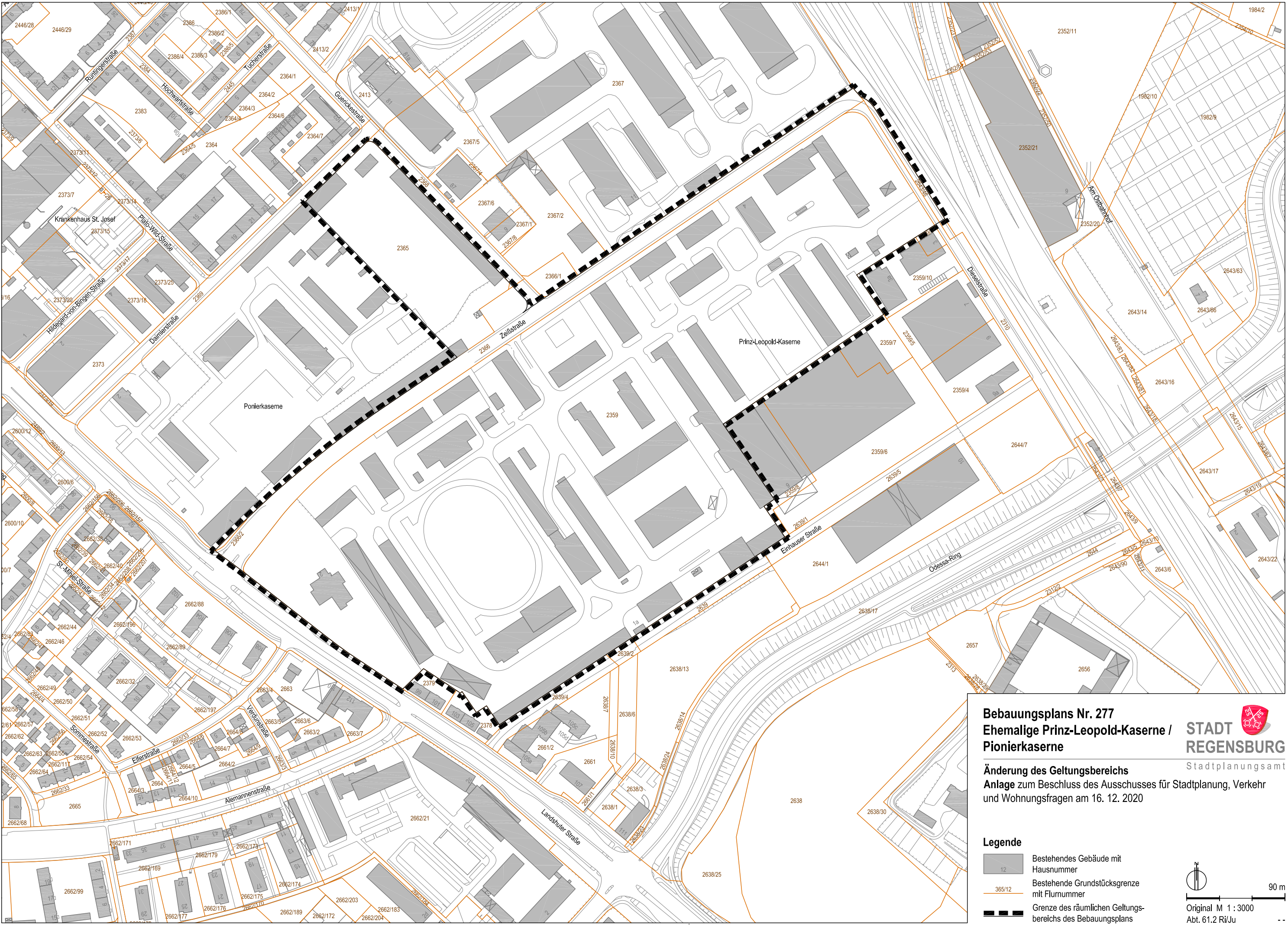
Bebauungsplan Nr. 277
Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne
und angrenzende Areale

Geltungsbereich
Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr und Wohnungsfragen am 02. 04. 2019

Legende

-  Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
-  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans





12

Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

365/12

Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT
REGENSBURG

Stadtplanungsamt

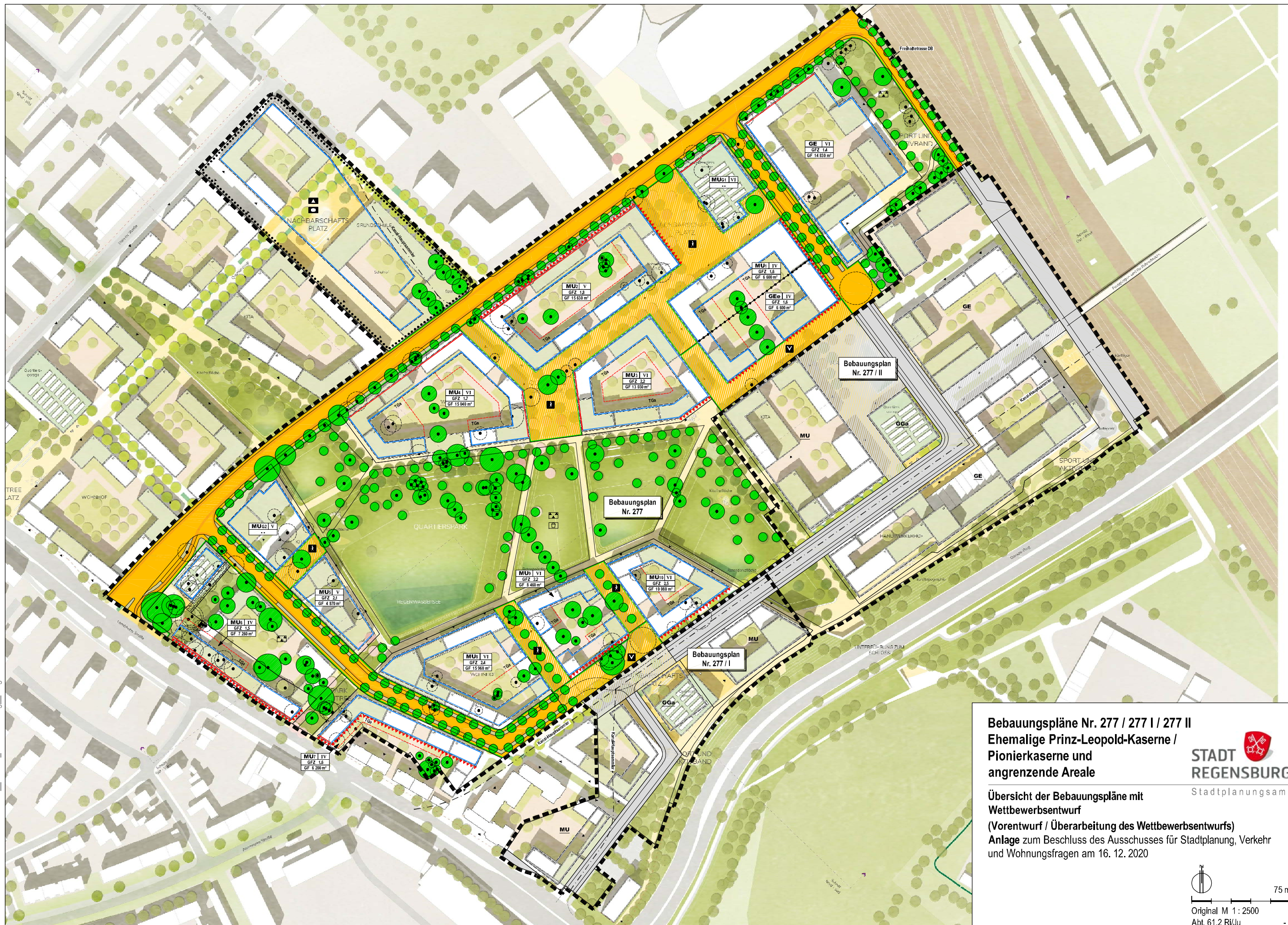
Änderung des Geltungsbereichs

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 16. 12. 2020

90 m

Original M 1 : 3000

Abt. 61.2 Ri/Ju



Bebauungspläne Nr. 277 / 277 I / 277 II
Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne /
Pionierkaserne und
angrenzende Areale



Übersicht der Bebauungspläne mit
Wettbewerbsentwurf
(Vorentwurf / Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs)
Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr
und Wohnungsfragen am 16. 12. 2020

