

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/19/15261/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne und angrenzende Areale

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

02.04.2019

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet zwischen Daimlerstraße und Odessa-Ring ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzende Areale, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 02.04.2019, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Planungsziele sowie die Leitziele für die Entwicklung eines Innovationsquartiers Prinz-Leopold-Kaserne werden beschlossen.
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Die Darlegungsunterlagen sind außerdem eine Woche vor und eine Woche nach der Informationsveranstaltung 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.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der oben genannten Planungsziele bzw. Leitziele einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben. Der Umfang des Wettbewerbes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 02.04.2019.

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die Prinz-Leopold-Kaserne wurde bis 2009 von der Bundeswehr als Standort für zahlreiche Logistikeinheiten genutzt. Im Zuge der Standortauflösung und dem Abzug der Bundeswehr bzw. der Auflösung der Truppenteile kann nach dem Erwerb des ehemaligen Neuen Technischen Bereichs (2017) nun auch der restliche Teil der Prinz-Leopold-Kaserne von der Stadt erworben werden. Dieser Bereich soll nun ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bereich der Pionierkaserne kann derzeit von der Stadt noch nicht erworben werden, weil der Freistaat Bayern sich diese Fläche bis 2028 vorbehalten hat und dort ein ANKER-Zentrum für Flüchtlinge betreibt. Diese Flächen werden jedoch in die Auslobung eines geplanten städtebaulichen Wettbewerbes einbezogen, um frühzeitig ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept erarbeiten zu können. Dies bedeutet, dass der Umgriff des städtebaulichen Wettbewerbes beide Kasernenflächen beinhaltet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst zunächst nur die Fläche der Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzender Bereiche im Süden und Südosten.

Das Areal der Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne stellt die letzte bedeutende Konversionsfläche in Regensburg dar, mit deren Umnutzung ein wichtiger Entwicklungsimpuls für das östliche Stadtgebiet ausgehen soll.

Seit 2018 ist im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ ein ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept) für den Inneren Südosten in Bearbeitung. Im Zuge des ISEK's wurde auch ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die Potenziale für den späteren Nutzungsmix u. a. auch der ehemaligen Kasernenareale auslotet.

- **Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Da es sich bei den bislang militärisch genutzten Flächen bauplanungsrechtlich um einen unbeplanten Außenbereich handelt, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Insbesondere erfordern die vorhandenen Umweltbelastungen und mögliche Eingriffe in Umweltbelange ein geregeltes Verfahren, um Baurecht für die angestrebten Nutzungen zu schaffen.

- **Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Nutzung und Gestaltung gesichert werden.

- **Wettbewerb**

Zur Entwicklung einer integrierten Planungsgrundlage ist zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen. Dieser soll die Nutzungspotentiale für den Gebäudebestand, sofern tatsächlich und wirtschaftlich sinnvoll von der Substanz her erhaltbar, die Entwicklung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, Grünflächen sowie eine zukunftsfähige Nutzungsmischung mit Gewerbe, Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft ausloten. Das Wettbewerbsergebnis soll die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes werden.

2. Bestandssituation

Das ca. 33 ha große Kasernenareal mit den angrenzenden Bereichen (Umgriff Wettbewerb) ist geprägt von ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Lagerhallen, im Süden (Ecke Landshuter Straße/Zeißstraße) befindet sich das ehemalige Offizierskasino und südöstlich angrenzend Wohnbebauung sowie ein Hotel (größtenteils im Privatbesitz). Im nordöstlichen Bereich (ehemaliges Sachsenwerk) befinden sich gewerbliche Hallen, die derzeit von einem Schrottverwertungsbetrieb genutzt werden, sowie ein Übergangswohnheim für Flüchtlinge (beides ebenfalls im Privatbesitz).

Schon aufgrund der militärischen Nutzung bildet das Gesamtareal eine starke Barriere im Stadtgefüge. Zusätzlich ist es von drei Seiten von stark befahrenen, mehrspurigen Straßen bzw. Schienenanlagen umschlossen, die entsprechende Barrieren bilden und das Gebiet durch Lärmemissionen beeinträchtigen.

Im Südosten schließt das Pürkelgut an, ein ehemaliges Wasserschloss und bedeutendes barockes Denkmal. Freigelände und Schloss stellen hier einen wichtigen Freiraumbaustein im Süden Regensburgs dar.

Nach Norden grenzt der ehemalige Technische Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne an, der inzwischen schon in Vorbereitung der dort geplanten öffentlichen Einrichtungen geräumt wurde. Weiter grenzen nördlich der Pionierkaserne die bestehende Wohnbebauung entlang der Guerickestraße und das Krankenhaus St. Josef mit diversen Nebeneinrichtungen an.

Entlang der Zeißstraße sind bestehende Mannschaftsunterkünfte aus den dreißiger Jahren vorhanden, deren Erhaltungswürdigkeit noch abschließend geprüft werden muss. Drei dieser Gebäude wurden bereits in den Jahren 2015/2016 provisorisch baulich ertüchtigt (Heizungseinbau, Teilsanierung usw.), um hier ca. 400 Übergangsnotquartiere für Flüchtlinge zu schaffen, die aber aufgrund der sich in den letzten Jahren wieder entspannenden Flüchtlingssituation nicht - wie vorgesehen - genutzt wurden.

Die weiter vorhandenen Bauten sind größtenteils baulich in nicht erhaltenswertem Zustand, jedoch teilweise ggf. aus baukultureller bzw. historischer Sicht in ein neues Nutzungskonzept integrierbar (z.B. ehemalige Stallungen entlang der südlichen Kasernengrenze).

- Planungsrecht

Für das Planungsgebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im näheren Umfeld befindet sich der Bebauungsplan Nr. 164, ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich), nordwestlich angrenzend in Aufstellung.

- Umweltrecht

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete usw., sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Pflanzen und Tierwelt ist im Planungsgebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen und entsprechende Maßnahmen im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren.

Für den erforderlichen Umweltbericht und die Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gelten als Bearbeitungsstandard bzw. im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung die einschlägigen bayerischen Leitfäden.

Neben der Feststellung der Umweltauswirkungen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen sowie entsprechende Ausgleichsflächen vorzusehen.

Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden umfangreiche Untersuchungen zu Schallbelastung, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

- Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Bushaltestelle an der Zeißstraße an das ÖPNV-Netz sowie durch die Zeißstraße und die Guerickestraße ausreichend an das städtische Straßennetz angebunden.

Ein Sammelkanal ist in der Zeißstraße und in der Guerickestraße vorhanden. Ferner befindet sich ein großer Sammelkanal in der Einhauser Straße, der von der Alemannenstraße kommend nach Norden unter den Gleisen zum Hauptsammler-Nord führt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne besitzt als innerstädtische Konversionsfläche für die Entwicklung des östlichen Stadtgebietes hohes Potenzial. Perspektivisch trifft dieses Potenzial auch auf die ehemalige Pionierkaserne zu. Diese wird aber mittelfristig noch vom Freistaat Bayern beansprucht.

Die Grundideen für das Planungsgebiet (Umgriff Wettbewerb), die in der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Gebiets ablesbar sein sollen, sind nachfolgend beschrieben:

- „Grüner Stadtteil“:

Bedeutender Anteil von Grünflächen, fußgänger- und fahrradfreundliches Viertel, weitgehend autofrei unter Gewährleistung der Erschließung sowie eine besondere Berücksichtigung von Klima- und Ressourcenschutz.

- „Sozialer Stadtteil“:

Soziale Integration und Vernetzung der vielschichtigen Bevölkerung, generationenübergreifende Nutzung sowie Verknüpfung der Funktionen Wohnen – Arbeiten – Freizeit.

- „Innovativer Stadtteil“:

Entwicklung innovativer Ideen, insbesondere zur Energieversorgung und Mobilität, neue Technologien (smart, vernetzt, digital), flexible und funktionale Wohn- und Gewerbebauten.

Ferner sollen die künftigen Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzungen ausbilden. Dafür ist es notwendig, einen Teil der bestehenden Gebäude abzubauen und auch die Erschließung des Gebiets in Teilbereichen neu zu ordnen.

• Nutzungskonzept

Aufgrund der gegenwärtig großen Nachfrage nach Wohnraum bietet sich mit den Konversionsflächen die Chance, in größerem Umfang vielfältigen und bezahlbaren Wohnraum auf stadteigenen Flächen zu entwickeln. Der geförderte Wohnungsbau soll nach derzeitiger Planung mit mindestens 60 % auf dem Areal realisiert werden. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, den Regensburger Stadtteilen mit der Schaffung eines neuen Stadtquartiers als Wohnstandort deutlich attraktiver zu machen und den Stadtteilen als modernen und lebenswerten Stadtteil zu stärken. Neben dem Wohnen sollen in der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne auch ausreichend Gewerbe- und Grünflächen in zentraler Lage bereitgestellt werden. In den Mischgebietsbereichen ist auch eine vertikale Funktionsteilung gewünscht.

• Leitziele für die Entwicklung eines Innovationsquartiers

Der Bereich der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne und perspektivisch auch die ehemalige Pionierkaserne sollen als zukunftsweisendes „Innovationsquartier“ möglichst bald einer neuen Nutzung zugeführt werden. In der jüngeren Vergangenheit wurden mit dem Energienutzungsplan und dem Leitbild „Energie und Klima“ vielfältige Ziele und Maßnahmenvorschläge für eine nachhaltige Stadtentwicklung vom Stadtrat beschlossen. Dabei sollen sowohl die sozialen, ökonomischen wie auch die ökologischen Dimensionen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung berücksichtigt werden. Dabei sollen folgende Leitziele verfolgt werden:

- Das Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne soll als zukunftsweisendes „Innovationsquartier“ (IQ) entwickelt werden, welches bezahlbaren Wohnraum und attraktive Gewerbeflächen schafft, die Ziele des Leitbilds Energie und Klima konsequent umsetzt und dabei beispielhaft für eine nutzungsgemischte und soziale Quartiersentwicklung steht.

- Das Innovationsquartier soll als energetisch optimiertes Viertel entwickelt werden. Bei Neubauten wird der Passivhausstandard und in der Bestandssanierung der Niedrigenergiestandard angestrebt. Dabei wird gleichzeitig Wert auf nachhaltige Baumaterialien, innovative Haustechnik, ökologische Energieerzeugung (bspw. Solarenergie, Geothermie, Wärmerückgewinnung) und eine schnelle Bauzeit gelegt.

- Die Energieversorgung der gesamten Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne soll weitestgehend klimaneutral erfolgen. Auf die Nutzung fossiler Energieträger soll deshalb möglichst verzichtet werden.

- Für das Innovationsquartier soll ein eigenes Mobilitäts- und Parkraumkonzept entwickelt werden. Als autoreduziertes „Quartier der kurzen Wege“ soll das Viertel optimale Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie eine gute Nahversorgung bieten.

Innovative Mobilitätsangebote (Privatstellplätze mit Ladeinfrastruktur, ÖPNV, Car-Sharing und E-Mobilität) sollen allen Bewohnern zur Verfügung stehen und den Stadtteil optimal anbinden.

- Das Innovationsquartier soll auch unter Aspekten der Klimaanpassung entwickelt werden und beispielhaft für zukünftige Baugebiete in Regensburg sein.

- Das Innovationsquartier soll Raum für Begegnung und bürgerschaftliches Engagement bieten sowie die lokale Bevölkerung aktiv in den Entwicklungsprozess des Quartiers einbinden.

Funktional soll die Planung dazu beitragen, vorhandene Nutzungen zu ergänzen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Freiraumbezüge im Stadtteil zu verbessern, Defizite an Grünflächen abzubauen und Barrieren zu vermindern. In der Rahmenplanung, die in einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet wurde, ist deshalb im mittleren Planungsbereich eine übergeordnete Grünverbindung zwischen den Grünräumen entlang der Bahnlinie, der Bezirkssportanlage und dem Pürkelgut vorgesehen. Diese soll als öffentliche Grünfläche entwickelt und langfristig gesichert werden. Hieran anschließend soll an diese übergeordnete Grünvernetzung anbindend eine Ergänzung der dringend benötigten Wohnbauflächen im Stadtosten geplant werden (in einer ersten Ermittlung sind ca. 600 Wohneinheiten im Bereich der PLK vorstellbar).

Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen eignen sich die Flächen entlang der Bahnlinie sowie entlang der Osttangente (Odessa-Ring) in erster Linie für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen, höherwertiges Gewerbe, Handwerkerhöfe usw.).

An der Landshuter Straße im östlichen Bereich befindet sich derzeit bereits Mischnutzung (Wohnen, Hotel usw.), die sich künftig weiter entwickeln kann. Im Südwesten anschließend wäre ebenfalls ein Mischgebiet sinnvoll.

In den geplanten Mischgebieten ist u. a. die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen, z. B. einer Kindertagesstätte möglich.

- Städtebau

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, einerseits die Stärken und Potentiale des Bestandes mit einer Nachverdichtung bzw. Neubebauung adäquat zu ergänzen und andererseits städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die dazu beitragen, die zukünftigen Wohnquartiere möglichst schallgeschützt auszubilden.

In der konkreten Ausformulierung der Stadträume ist die Barrierefreiheit selbstverständlich umzusetzen.

Es sind unterschiedliche und möglichst flexible Wohnungsgrößen gewünscht, eine nutzungsbezogene Blockbildung ist zu vermeiden. Um die Multifunktionalität zu stärken, sind insbesondere Erdgeschosszonen so flexibel zu planen, dass diese von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgung, sozialen Einrichtungen etc. genutzt werden können.

Neben den genannten Zielen bzw. Leitzielen ist im Rahmen der Auslobung dieses Wettbewerbes hinsichtlich der Ausführung/Gestaltung besonderer Wert auf hochwertige und nachhaltige Architektur zu legen.

- Erschließung

Die Dieselstraße wird voraussichtlich langfristig für eine Erschließung nicht mehr zur Verfügung stehen, da diese Flächen teilweise als Freihaltetrasse für die Errichtung eines weiteren Gleises von der Bahn benötigt werden. Ein übergeordneter Geh- und Radweg bzw. ein Wirtschaftsweg an dieser Stelle ist aber möglich.

Die bisherigen Erschließungsstraßen innerhalb des Kasernenareals können ggf. zwar als „Verkehrstrassen“ vorgesehen werden, aufgrund der hier fehlenden abwassertechnischen Erschließung ist aber das Gesamterschließungskonzept zu überprüfen bzw. neu anzudenken. Ein eigenständiges Fuß- und Radwegenetz mit kurzen Wegen, eine gute Anbindung an den ÖPNV, insbesondere eine mögliche Trasse der Stadtbahn entlang der Landshuter Straße, sind zu berücksichtigen. Die innere Verkehrserschließung kann ggf. auch über alternative Erschließungssysteme angedacht werden. Außerdem sollten geeignete Standorte für innovative Mobilitätsangebote (z. B. Mobilitätsstationen) vorgesehen werden.

- Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung

Um das Planungsgebiet herrscht ein Mangel an qualitativ hochwertigen Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind. Das Freiflächenkonzept sieht daher großflächige öffentliche Spiel- und Erholungsflächen im zentralen Bereich von Nordwesten nach Südosten zum Pürkelgut hin vor. Sie sollen sowohl der ortsansässigen als auch der künftigen Bevölkerung als Erholungsfläche dienen.

Neben der Funktion als Erholungsfläche sollen die Grünräume ein verbindendes Element zwischen Bezirkssportanlage und Pürkelgut bilden sowie das lokale Mikroklima verbessern. Dabei sollen die bereits vorhandenen Grünflächen/Bäume so weit wie möglich erhalten und durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt werden.

- Städtebauliche Vergleichswerte

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Maßstäbe der Baunutzungsverordnung. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude soll sich am umgebenden Bestand orientieren und sinnvoll ergänzen. Im Bereich der gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Planungsgebiets am Odessa-Ring sind zur Lärmabschirmung ggf. auch höhere Gebäude vorstellbar. Eine angemessene städtische Dichte wird angestrebt.

Um das vorhandene Defizit an Freiflächen im Stadtosten einigermaßen kompensieren zu können, soll eine ausreichend große öffentliche Grünfläche in zentraler Lage vorgesehen werden.

- Wirtschaftlichkeit

Im Hinblick auf die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist auf die Wirtschaftlichkeit der Vorgaben zu achten. Erhaltenswerte Bestandsgebäude sind hinsichtlich Aufteilung, Schadstoffbelastung und Aufwand für die neue Nutzung zu prüfen und ggf. in die Planung einzubeziehen.

4. Weiteres Vorgehen

Zunächst wird auf der Grundlage der oben beschriebenen Ziele bzw. Leitziele und Rahmenbedingungen sowie auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans

Innerer Südosten die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Geltungsbereich Bebauungsplan).

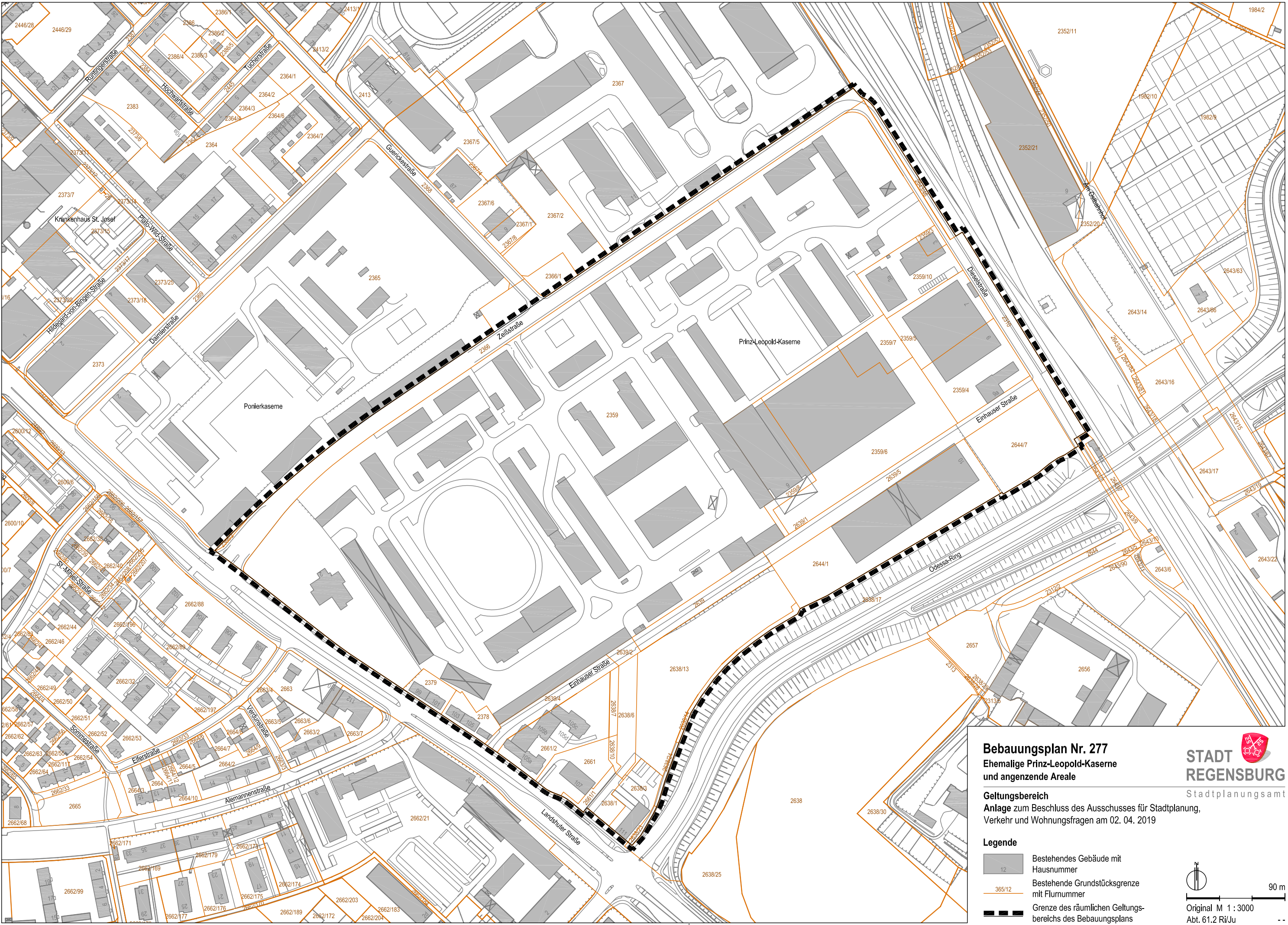
Die Ergebnisse sowie die Vorstellungen zur Pionierkaserne fließen in den Entwurf der Auslobung des Wettbewerbes ein, der dem Ausschuss zur abschließenden Beratung und Verabschiedung vorgelegt werden wird.

Das Ergebnis des Wettbewerbes wird dem Ausschuss vor Weiterführung des Verfahrens erneut zur Beschlussfassung vorgelegt und soll danach als Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplan-Entwurfes für den Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne dienen.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan

Lageplan Umgriff Wettbewerb



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 Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

