

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

Drucksachennummer

VO/24/21475/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes zur  
Wohnraumversorgung Nr. 294, Berliner Straße Nordwest  
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB  
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2  
S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

05.11.2024

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet zwischen der Mecklenburger Straße und Berliner Straße ist der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Nr. 294, Berliner Straße Nordwest im Sinne des §9 Abs. 2d BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 22.10.2024, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 294, Berliner Straße Nordwest in seiner Fassung vom 22.10.2024 ist mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.
5. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist ortsüblich, das heißt im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
6. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

#### Erforderlichkeit des Bebauungsplanes:

Für das Grundstück mit der Flurnummer 841/80, Gemarkung Sallern – nachfolgend Planungsgebiet genannt – liegt ein Bauantrag für eine städtebauliche Nachverdichtung vor.

Das Vorhaben kann grundsätzlich nach der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) beurteilt werden. Das Vorhaben weist aber u.a. eine Geschossfläche für Wohnen von deutlich über 2.500 Quadratmetern auf. Damit liegt ein solches Vorhaben über der Schwelle, für die im Regensburger Baulandmodell, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, eine Quote von 40 Prozent – bezogen auf die gesamte Geschossfläche für Wohnen – im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nachgewiesen und bauplanungsrechtlich festgesetzt werden soll.

Grundsätzlich findet das Regensburger Baulandmodell keine Anwendung für Planungsgebiete, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden kann. Mit der Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021) hat der Bundesgesetzgeber den § 9 Abs. 2d BauGB neu eingeführt. Diese Regelung ermöglicht es Kommunen, in Gebieten, die grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt werden, über einen sogenannten sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Festsetzungen im Sinne der sozialen Wohnraumförderung zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll diese rechtliche Möglichkeit für das Planungsgebiet genutzt werden.

#### Verfahrensart:

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als (einfacher) sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 d BauGB i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Ein Verfahren nach § 13 BauGB ist u.a. dann möglich, wenn „durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus den vorhandenen Eigenarten der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“ (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die weiteren Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls gegeben.

Durch die Festsetzungen wird der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung werden durch den Bebauungsplan nicht geändert. Von der Möglichkeit, im sektoralen Bebauungsplan weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB, wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, abweichende Abstandsflächen etc. zu treffen, soll in dem Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes ist die Frage der Entschädigung zu stellen, denn grundsätzlich besteht im Planungsgebiet ein Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB.

In § 42 BauGB ist geregelt, dass einem Eigentümer eines Grundstückes eine Entschädigung zusteht, wenn eine zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens innerhalb des Planungsgebietes ist insbesondere § 42 Abs. 3 BauGB einschlägig: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf der in Absatz 2 [sieben Jahre] bezeichneten

Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, [...]“ Die zulässige Nutzung des Grundstücks für die Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen des § 34 BauGB innerhalb des Planungsgebietes besteht bereits seit mehr als sieben Jahren. Die Frage der Entschädigung ist in Rahmen dieses Bebauungsplanes deshalb zu verneinen.

## 2. Planungsrecht

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und einer gesicherten Erschließung im Sinne von § 34 BauGB. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist deshalb die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht relevant. Es ist auf die Eigenart der näheren Umgebung auch und gerade in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung abzustellen. Beim Planungsgebiet und der näheren Umgebung ist von einer Wohnnutzung auszugehen.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Fläche, auf der Wohngebäude (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB) errichtet werden dürfen und auf der nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne Wohnungen die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einhalten sowie ein Vorhabenträger sich zu dieser Einhaltung verpflichtet und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB). Insgesamt sind mindestens 40 Prozent der gesamten Geschossfläche für Wohnen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu schaffen.

Mit dem sektoralen Bebauungsplan soll dem angespannten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet und der Versorgung mit bezahlbarem, das heißt vor allem durch geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dies soll dazu beitragen, dass breiten Bevölkerungskreisen ein entsprechendes Wohnraumangebot auch zukünftig bereitgestellt werden kann.

## 4. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an diesen Beschluss erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 294, Berliner Straße Nordwest sowie damit verbunden die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung erfolgt dann für die Dauer eines Monats, in dem die Öffentlichkeit Stellungnahmen abgeben kann. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, ist danach der Satzungsbeschluss geplant. Die Sicherstellung der Verpflichtung zur sozialen Wohnraumförderung erfolgt durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB – parallel zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die öffentliche Auslegung erfolgt jedoch erst nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Verpflichtung nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB.

## Anlagen:

BP 294 Entwurf - Satzungstext

BP 294 Entwurf - Planzeichnung  
BP 294 Entwurf - Begründung  
BP 294 Klimavorbehalt