

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/16/12557/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 I, Industriegebiet am Ostbahnhof**

**- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB**

**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

15.11.2016

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet südlich der Osttangente (Odessa-Ring), zwischen der Bahnstrecke Regensburg - München und der Max-Planck-Straße ist der Bebauungsplan Nr. 215 I - Industriegebiet am Ostbahnhof im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beiliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf vom 15.11.2016 (M. 1:2.000), der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Industriegebiet festgesetzt werden.
2. Der bisherige Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2004 wird durch den neu gefassten Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2016 ersetzt.
3. Mit dem Beschluss vom 15.11.2016 wird gleichzeitig das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 215 – Kleingartenanlage Ostbahnhof eingeleitet.
4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB darzulegen. Die Darlegungsunterlagen sind dabei für einen Zeitraum von zwei Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekanntzumachen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

## Sachverhalt:

### 1. Ausgangssituation

Der ca. 12 ha große Planbereich liegt südlich der Osttangente (Odessa-Ring), zwischen der Bahnstrecke Regensburg - München und der Max-Planck-Straße. Im Süden wird der Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 238 - GVZ I begrenzt.

Der Planbereich ist unbebaut. Im Norden befindet sich ein von der Firma Continental genutzter Parkplatz. Weiter südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 2. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen wurde bereits am 11.05.2004 für dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Industriegebiet beschlossen.

Gleichzeitig mit dem Beschluss wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 215 - Dauerkleingartenanlage Ostbahnhof beschlossen.

Das dazu notwendige Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Ostbahnhof wurde durch den Beschluss des Ausschusses bereits am 16.03.2004 eingeleitet und am 17.07.2006 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Regensburg abgeschlossen. Mit dieser Änderung wurden die Flächen im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt.

Der bisherige Beschluss vom 11.05.2004 soll nun den aktuellen Entwicklungszielen angepasst und durch den vorliegenden Beschluss vom 15.11.2016 ersetzt werden.

Derzeit laufen Verhandlungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Firma DB Intermodal Services GmbH, die auf dem Gelände einen Umschlagplatz für Leercontainer mit Serviceeinrichtungen plant.

Eine von der Stadt Regensburg in Auftrag gegebene Studie zu den Umschlaganlagen des Kombinierten Verkehrs in der Region Regensburg vom Juli 2015 kam zu dem Ergebnis, dass mit dem prognostizierten weiteren Wachstum des Transportaufkommens im Kombinierten Verkehr ein deutlicher Mehrbedarf an Leercontainerstellfläche einhergeht. Schon heute arbeitet das Depot (Service Center) des Betreibers DB Intermodal Services GmbH im Güterverkehrszentrum Regensburg (Robert-Bosch-Straße) an der Kapazitätsgrenze. Auf dem bestehenden Standort ist die dringend erforderliche Kapazitätsausweitung der Leercontainerstellflächen aus Platzmangel nicht mehr darstellbar. Die Größe des Gebietes, die räumliche Nähe zum Umschlagbahnhof der DUSS, sowie die Möglichkeit eines Anschlusses an die Gleisinfrastruktur der DB Netz AG machen das Gebiet des Bebauungsplanes 215 I - Industriegebiet am Ostbahnhof zum prädestinierten Standort für ein dem künftigen Bedarf gewachsenes und leistungsfähiges Containerdepot.

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Evangelischen Wohltätigkeitsstiftung in Regensburg (EWR) und der katholischen Bruderhausstiftung Regensburg. Vier weitere Grundstücke und verschiedene Wegegrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Regensburg. Mit einem weiteren Eigentümer, dessen Grundstück am südlichen Rand des Planungsgebiets liegt, laufen derzeit die Verhandlungen zu Grundstücksregelungen.

Die Erschließung des Baugebietes soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden. Die Eigentumsverhältnisse und zukünftigen Grundstücksgrenzen sollen im Rahmen einer freiwilligen Umlegung geordnet werden.

### 3. Ziel und Zweck

In diesem Baugebiet soll ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden, um dem wachsenden Flächenbedarf an Industriefläche, besonders in dem Bereich zwischen Osttangente (Odessa-Ring) und Siemensstraße, Rechnung zu tragen.

Zur Nutzung des Gebietes auch für Unternehmen im Bereich Kombiniertes Verkehr bzw. als GVZ-Erweiterungsfläche ist ein optionaler Gleisanschluss geplant.

### 4. Planungsziele / Nutzungskonzept

- Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Situierung der baulichen Anlagen ist stark von der zu erwartenden Nutzung abhängig. Um flexibel auf die Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen durch verschiedene Unternehmen reagieren zu können, soll hier ein möglichst flexibles Baurecht geschaffen werden.

- Erschließung

Die Anbindung des geplanten Industriegebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt von Osten über die bestehende Zufahrt zur Max-Planck-Straße / Siemensstraße.

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Erschließung des gesamten Industriegebietes über eine Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße 1), welche zur Erschließung der Kleingartenanlage in einem reduzierten Querschnitt verlängert wird (Planstraße 3).

Eine weitere Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße 2) erschließt einzelne Grundstücke entlang der Bahnstrecke Regensburg – Passau / – München. Zur Erschließung einzelner weiterer DB-Grundstücke wird diese Straße durch eine bereits vorhandene Straße (Planstraße 4) verlängert. Diese Straße ist bereits zum Teil gewidmet und soll insgesamt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die Art der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist im weiteren Verfahren noch zu benennen (z.B. öffentlicher Feld- und Waldweg)

Die Planung des Industriegebietes berücksichtigt die Anordnung einer betriebseigenen Gleisanlage mit Anschluss an die Gleisanlage der Deutschen Bahn. Zur rechtlichen Sicherung des Gleisanschlusses ist ein eigenständiges, eisenbahnrechtliches Verfahren erforderlich.

Das Gebiet ist durch die RVV Linie 79 (Haltestelle Siemensstraße / Continental) an den ÖPNV angebunden.

Die Anbindung an den städtischen Kanal ist nach Norden hin in den parallel zum Odessa-Ring laufenden Kanal geplant. Da die Aufnahmefähigkeit dieses Kanals sehr begrenzt ist wird geplant dort nur das Schmutzwasser einzuleiten. Das komplette Regenwasser der Erschließung sowie des Industriegebietes soll auf dem Gelände versickert werden.

- Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung

Im Süden sind beidseitig entlang der Planstraße 2 Grünstreifen geplant. Dadurch kann ein wesentlicher Teil der vorhandenen Bäume erhalten bleiben.

Parallel zur Max-Planck-Straße und im südlichen Bereich sind Ausgleichsflächen geplant. Im Süden wird ein vorhandenes Biotop in die Ausgleichsfläche integriert und gestärkt.

Durch die Eingriffe im Bebauungsplan entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 6 ha. Hiervon können ca. 2 ha (ca. 33 %) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untergebracht werden. Weitere 0,7 ha Ausgleichsfläche können außerhalb des Geltungsbereiches zwischen dem Schloss Pürkelgut und der Autobahn A 3 untergebracht werden. Damit können im direkten Umfeld zum Bebauungsplan ca. 2,6 ha (ca. 45 %) nachgewiesen werden. Der genaue Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung geregelt.

Die restlichen Ausgleichsflächen müssen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Mögliche Flächen werden derzeit mit den Grundstückseigentümern abgestimmt und auf ihre Eignung als Ausgleichsfläche untersucht.

- Städtebauliche Vergleichswerte

|                         |              |            |
|-------------------------|--------------|------------|
| Verkehrsfläche          | ca. 1,76 ha  | ca. 14,1 % |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 0,07 ha  | ca. 0,6 %  |
| Industriegebiet         | ca. 8,67 ha  | ca. 69,3 % |
| Ausgleichsfläche        | ca. 2,01 ha  | ca. 16,1 % |
| Gesamtfläche            | ca. 12,51 ha |            |

## 5. Planungsrecht

- Bebauungsplan

Derzeit liegen die Flächen für die geplante Entwicklung des Gebietes nach § 35 BauGB im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht für ein Industriegebiet nach § 30 BauGB und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den derzeit brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

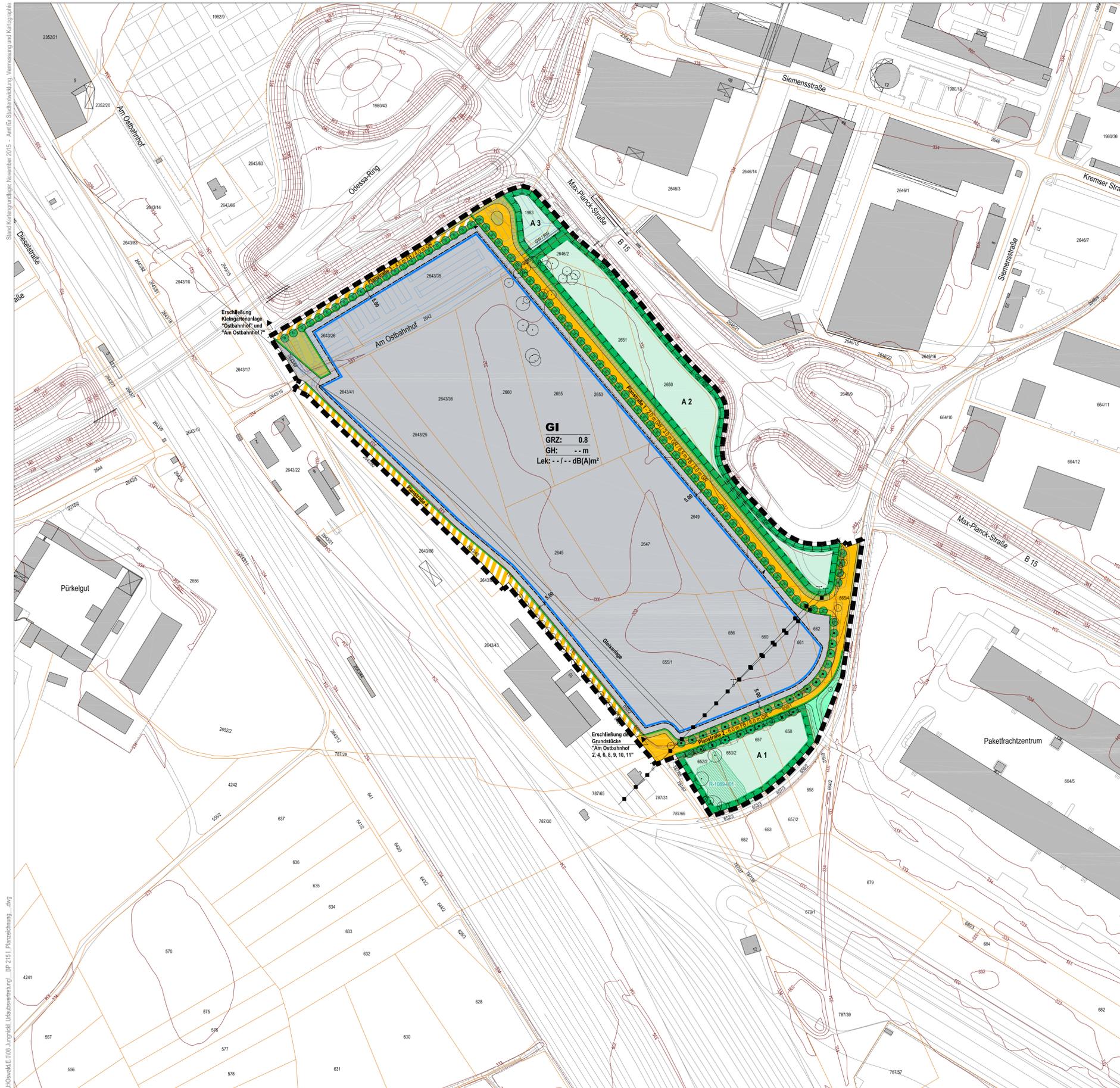
- Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planungsbereiches bereits als Industriegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 215 I – Industriegebiet am Ostbahnhof wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
(Anlage 2)

### Anlagen:

1. BP 215 I – Industriegebiet am Ostbahnhof, Vorentwurf vom 15.11.2016
2. FNP Ausschnitt vom 15.11.2016





### Legende

#### Festsetzungen:

- GI** Industriegebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- GH** Gebäudehöhe
- Lek** Emissionskontingent
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtbereich
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zu pflanzender Baum
- Zu erhaltender Baum
- Biotop
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### Hinweise:

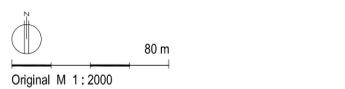
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- Schematische Straßenraumgestaltung
- Gehweg / Radweg / Fahrbahn / Straßenbegleitgrün
- Höhenlinie
- Böschung
- Hauptversorgungsleitung (oberirdisch)

#### Städtebauliche Vergleichswerte

|                                  |          |         |
|----------------------------------|----------|---------|
| Verkehrsfläche:                  | 1,23 ha  | 9,8 %   |
| Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung: | 0,53 ha  | 4,2 %   |
| Fläche z. Schutz d. Landschaft:  | 2,01 ha  | 16,1 %  |
| Öffentliche Grünfläche:          | 0,07 ha  | 0,6 %   |
| GI:                              | 8,67 ha  | 69,3 %  |
| Gesamtfläche:                    | 12,51 ha | 100,0 % |

#### Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) → **GI**
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) → **GRZ:**
- Gebäudehöhe → **GH:**
- Emissionskontingent → **Lek:**



### Verfahrensvermerke

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

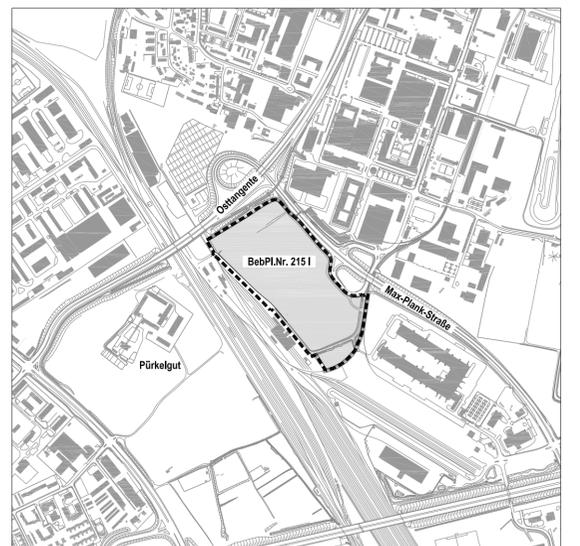
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten für den allgemeinen Besucherverkehr beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Regensburg, .....  
**Stadt Regensburg**  
Joachim Wolbergs, Oberbürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 215 I Industriegebiet am Ostbahnhof

**Vorentwurf**

Planungs- und Baureferat: R VI: .....

Stadtplanungsamt: Amt 61: .....

Abteilung 61.2 Wa / Ju Datum: 15. 11. 2016 Ergänzt: .....

