

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/15/11604/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Einleitung der Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne	
Nr. 217 I, Rennplatz Nord	217 II Änderungs-
rungsbereich	
Nr. 217, Rennplatz-Nord Lilienthalstraße	217 III Änderungs-
derungsbereich	
Nr. 232, Westlich der Lilienthalstraße	232 I Änderungs-
derungsbereich	
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

19.01.2016

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Die Bebauungspläne
Nr. 217 I, Rennplatz Nord,
Nr. 217, Rennplatz-Nord Lilienthalstraße,
Nr. 232, Westlich der Lilienthalstraße
sind zu ändern.
Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne ergeben sich aus beiliegenden Lageplänen vom 08.07.2015 (M 1:2.500), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.
2. Die im Bericht dargestellten Planungsziele vom 08.07.2015 werden beschlossen.
3. Die Bebauungspläne sind im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
4. Für die Änderungsbereiche sind Bebauungskonzepte zu entwickeln und die Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderungen sind mit den betroffenen Gewerbebetrieben abzustimmen. Die abgestimmten Bebauungskonzepte sind dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr- und Wohnungsfragen zu gegebener Zeit vorzulegen.

Sachverhalt:

Ausgangssituation:

In den einschlägigen Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für die Stadt Regensburg für die kommenden Jahre ein erhebliches Bevölkerungswachstum vorausgesagt, das sich aber spätestens ab dem Jahr 2025 deutlich abschwächen soll. Bereits in den vergangenen fünf Jahren nahm die Stadt Regensburg jedoch im Schnitt um etwa 1.700 Personen zu – ein Wachstum, das deutlich über den Prognosewerten lag. Eine weitere Bevölkerungszunahme zeichnet sich durch den Zustrom von Flüchtlingen ab, die in naher Zukunft als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten werden.

Im Fachprogramm Wohnen II aus dem Jahr 2007 und auch in den darauf folgenden Jahren wurden Baulandpotentiale erfasst und Entwicklungszeiträume dargestellt. Für eine Reihe dieser Flächen wurden zur Schaffung von Baurecht in den letzten Jahren Bauleitplanverfahren eingeleitet und zum Teil bereits abgeschlossen. An größeren Baugebieten sind hier vor allem zu nennen: Burgweinting NW III, Ehemaliger Schlachthof, Rennplatz-Nord, Nibelungenkaserne, Chamer Straße, westlich Micheler Straße (Schwabelweis), Schwabelweis Mitte, Graß, Stobäusplatz, ehem. Zuckerfabrik.

In Vorbereitung bzw. in Aufstellung befinden sich derzeit folgende Gebiete: Innerer Westen (Dörnbergviertel), ehemalige Zuckerfabrik (Candis II), Lerag Gelände, Südlich Heckgrabenweg (Harting), Königswiesen Nord, Brandlberg, Südlich der Otto-Hahn-Straße.

Es ist absehbar, dass die derzeit vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nachfrage nicht ausreichen werden. Eine Möglichkeit, zusätzliche Wohnbauflächen zu gewinnen, ist auch die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnen.

Zur Beschleunigung der Wohnbauentwicklung sollen daher zusätzlich Flächen im Stadtwesten auf die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Baurecht untersucht werden. Derzeit befinden sich ca. 200 Wohneinheiten nördlich der Puricellistraße im Bau. Die Genehmigungen konnten hier auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt werden. Darüber hinaus stehen drei weitere unbebaute Flächen (siehe Übersichtsplan) für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Diese Flächen liegen alle im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen, die derzeit kein Baurecht für Wohnen vorsehen. Nach einer ersten städtebaulichen Überprüfung sind diese Flächen voraussichtlich zumindest teilweise für eine Wohnbebauung geeignet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Baugebiete bzw. Bebauungspläne:

1. Nördlich des Roten-Brach-Weges westlich der Wernerwerkstraße im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 217 I, Rennplatz Nord**, in Kraft getreten am 13.02.2012. Diese Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Bei einer Änderung in Wohnbaufläche ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang Einschränkungen für das umgebende Gewerbe (Eon, Sparkasse, Infineon) entstehen. Nach Klärung möglicher Auswirkungen für die Umgebung ist der Umgriff des Änderungsbereiches anzupassen, indem betroffene Gewerbeflächen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einzubeziehen sind.
2. Westlich der Lilienthalstraße, südlich der Hermann-Köhl-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 217, Rennplatz-Nord-Lilienthalstraße**. In Kraft getreten am 25.04.1988. Diese Fläche ist im derzeit gültigen Bebauungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Änderung in Wohnbauflächen hat ebenfalls zur Folge, dass mögliche Auswirkungen auf umgebende Gewerbegebiete (Eon, Infineon) zu prüfen sind. In die

Prüfung sind die bestehenden Tennisplätze nordwestlich des Eon-Geländes einzubeziehen.

3. Westlich der Landeszentralbank, nördlich der Heinkelstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 232, Westlich der Lilienthalstraße**, in Kraft getreten am 28.08.1995.

Auch diese Fläche ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit einer Änderung dieses Grundstückes in Wohnbauland sind auch hier mögliche Einschränkungen auf die umgebenden Gewerbeflächen (Sparkasse, Landeszentralbank, Gewerbebau südlich der Heinkelstraße) zu prüfen.

Weiteres Vorgehen:

Generell ist zu klären, in welchem Umfang auf das Baurecht für gewerbliche Nutzungen an diesen Stellen verzichtet werden kann und wie weit der erforderliche Aufwand in angemessenem Verhältnis zu den gewünschten Effekten für das Angebot an Wohnbauland steht. Insgesamt gesehen herrscht in Regensburg kein Mangel an Flächen für Büros und Dienstleistungen. Ein Verlust an Gewerbeflächen für diese Nutzungen im Stadtwesten wäre deshalb quantitativ verkraftbar. Aus der Sicht einer sinnvollen kleinräumigen Standortentwicklung für gewerbliche Nutzungen ist jedoch eine quartiersbezogene Betrachtung unerlässlich. Für die Änderungsbereiche, die nicht im Besitz der Stadt Regensburg sind, sind mit den jeweiligen Grundstückseigentümern Planungsverträge zur Übernahme der Planungskosten für die Schaffung des Wohnbaurechtes (Planungsleistungen, Gutachten, ...) abzuschließen.

Eine erste entwicklungsplanerische Einordnung der drei betroffenen Flächen nimmt der Regensburg-Plan 2005 vor. Dort heißt es: „Die eingelagerte „Gewerbeinsel“ zwischen Lilienthalstraße und Westbad muss funktionsfähig bleiben. Auch hier besteht die Möglichkeit, noch vorhandene Baulücken bevorzugt einer Dienstleistungsnutzung zuzuführen. Dabei soll auf eine nachbarschaftliche Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe geachtet werden.“ Der Bereich zwischen Rotem-Brach-Weg und Infineon ist zudem im Regensburg-Plan als Leitprojekt für Gewerbe bzw. Dienstleistungen dargestellt und wurde über Jahre hinweg als potenzielle Erweiterungsfläche für Siemens/Infineon vorgehalten. Mittlerweile ist dieses Areal jedoch zu einem überwiegenden Teil mit Wohnungen bebaut, so dass es plausibel erscheint, auch die Restfläche nach Osten hin mit Wohnungsbau zu ergänzen.

Dagegen liegen die beiden Grundstücke nördlich EON und westlich der Landeszentralbank direkt auf der Büro- und Dienstleistungsachse entlang der Lilienthalstraße und sollten gemäß dem Regensburg-Plan grundsätzlich auch in diesem Sinn genutzt werden. Ziel sollte daher zumindest der Erhalt und die räumliche Ablesbarkeit der Dienstleistungsachse sein. Eine Umnutzung der Fläche westlich der Landeszentralbank von Gewerbe in Wohnen hätte vor diesem Hintergrund nur vergleichsweise geringe Auswirkungen und wäre aus entwicklungsplanerischer Sicht noch akzeptabel. Die Bebauung des Geländes nördlich von EON ausschließlich mit Wohnungen würde dagegen die Weiterentwicklung der Dienstleistungsachse nach Norden komplett unterbrechen. Eine Mischung aus Wohnen im westlichen Bereich und Gewerbe entlang der Lilienthalstraße/Hermann-Köhl-Straße würde deshalb an dieser Stelle den Zielen der Stadtentwicklung weitaus mehr entsprechen.

Ob dies auch vor dem Hintergrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen möglich ist, bleibt der vertieften Untersuchung vorbehalten.

Zur Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau sind u.U. nicht nur Teilbereiche der vorher genannten Bebauungsplangebiete, sondern z.B. aufgrund des Regelungsbedarfs zu Schallschutz u.a. ggf. die Pläne insgesamt zu ändern. Hierzu sind im nächsten Schritt Bebauungskonzepte zu entwickeln. Mögliche Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe sind mit den jeweiligen Unternehmen zu erörtern.

Verfahren:

Bei den aufzustellenden Bebauungsplänen handelt es sich um Wiedernutzbarmachungen im Sinne des § 13a Abs.1 S.1 BauGB. Die Grundflächen des neu zu schaffenden Baurechtes betragen jeweils unter 20.000 m² und bleiben damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB. Die weiteren maßgeblichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB werden dadurch erfüllt, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, wodurch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden ist und dass keine Beeinträchtigung der im § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) zu erwarten ist.

Die Bebauungspläne können somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten der Bebauungspläne obsolet werden, im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anlagen:

Übersichtsplan Mögliche Wohnbauflächen im Stadtwesten

- Anlage 1 BP Nr. 217 I, Rennplatz Nord
- Anlage 2 BP Nr. 217, Rennplatz-Nord Lilienthalstraße
- Anlage 3 BP Nr. 232, Westlich der Lilienthalstraße