

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/14/10593/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 - Guerickestraße  
(ehemaliges Betonwerk - LERAG)  
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB  
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 13 a Abs.3 S.1 Nr.2 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

24.06.2015 Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet zwischen der Guerickestraße und der öffentlichen Grünfläche des ehemaligen Kasernengeländes, westlich der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne und östlich des Bauhofes Ost ist der Bebauungsplan Nr. 193, Guerickestraße (ehemaliges Betonwerk LERAG) im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 24.06.2015 (M. 1:2.000), der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Wohngebiet, öffentliche Grünfläche und Spielplatz festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
3. Die im Bericht dargestellten Planungsziele sowie das beiliegende Entwicklungskonzept, die Bestandteil dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB). Die allgemeinen Ziele und

Zwecke der Planung sind im Rahmen einer freiwilligen Informationsveranstaltung darzulegen.

5. Gemäß § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von zwei Wochen zur Planung äußern kann. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

## Sachverhalt:

### 1. Ausgangssituation

Das ehemalige Betriebsgelände der Leichtbausteine Regensburg AG (im folgenden LERAG) an der Guerickestraße im Kasernenviertel liegt seit der Aufgabe der Produktion von Betonteilen 2003 brach. Bis heute wurden lediglich Teile des Areals einer temporären Zwischennutzung zugeführt, der Großteil der Fläche ist ungenutzt.

Die ursprünglichen Eigentümer des Grundstücks haben sich daraufhin an die Stadt Regensburg gewandt, um die Fläche langfristig einer neuen Nutzung zuzuführen, woraufhin das Areal als Wohnbaufläche in das Fachprogramm Wohnen II (2007) und in den Untersuchungsbereich der Rahmenplanung Innerer Osten aufgenommen wurde. Die Rahmenplanung wurde 2008 begonnen und Ende 2010 fertiggestellt. Ausgangssituation war die Aufgabe der Zuckerproduktion durch die Südzucker AG am Standort Regensburg und die Findung der bestmöglichen Nachfolgenutzung für das freiwerdende Gelände, sowie die Verknüpfung mit den umgebenden Stadtteilen (Hohes Kreuz, Kasernenviertel). Darüber hinaus sollten im Hohen Kreuz und im Kasernenviertel Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt werden (siehe Anlage 1 Rahmenplanung Innerer Osten-Gesamtnutzungskonzept).

### 2. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Die ehemaligen Eigentümer haben das Gelände an eine Entwicklergesellschaft verkauft. Diese möchte entsprechend der Rahmenplanung Innerer Osten Wohnbebauung realisieren.

Die unmittelbar angrenzenden ehemaligen Militärf Flächen wurden inzwischen durch die Stadt erworben und als Grünflächen entwickelt (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2014 und des Sportausschusses vom 29.03.2012).

Eine Aufnahme der Grünflächen in den Bebauungsplanumgriff ist daher nicht erforderlich.

Teilflächen im Westen des Grundstücks bleiben ebenfalls unbeplant, da diese für die Arrondierung des Bauhofes bzw. Bestandsschutz vorgesehen sind.

### 3. Planungsziele / Nutzungskonzept

Die Käufer des ehemaligen LERAG-Geländes haben bereits 2013 mit den Planungen für das Gelände begonnen und 5 Architekturbüros mit städtebaulichen Untersuchungen

beauftragt. Die beiden Büros mit den besten Entwürfen wurden dann beauftragt, gemeinsam ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches insbesondere Lösungen für die hohe Schallbelastung durch den Schienenverkehr findet (siehe Anlage 3 BP 193 Städtebauliches Entwicklungskonzept).

#### Städtebauliches Konzept

Die Städtebauliche Grundstruktur wurde aus der im Süden angrenzenden Blockbebauung mit privaten Wohnhöfen entwickelt, mit dem Ziel überschaubare Nachbarschaften zu schaffen. Der notwendige Schallschutz wird durch aktiven Lärmschutz mit abschirmender Bebauung (durchgesteckte Wohnungsgrundrisse sind möglich) und ggf. passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht. Die Schallschutzbebauung besteht aus Maisonette- und Loft-Typen mit Laubengangerschließung.

#### Städtebauliche Vergleichswerte

Das gesamte Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 44.000 m<sup>2</sup>. Geplant ist die Errichtung von 190 Geschosswohnungen sowie 125 Stadthäusern.

#### 4. Planungsrecht

- **Bebauungsplan**

Die derzeitige Zwischennutzung von kleinen Teilbereichen des LERAG-Areals ist gewerblich geprägt. Ein Großteil des Geländes ist ungenutzt. Der Planungsbereich stellt sich daher als Außenbereich im Innenbereich dar. Somit ist zur Baurechtsschaffung ein Bebauungsplan notwendig.

Bei der Aufstellung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die Grundfläche des geplanten Baurechts beträgt knapp 20.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund dessen wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

- **Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als ein Gewerbegebiet dargestellt. Künftig soll der Bereich als Wohngebiet dargestellt werden.

Gemäß § 13 a BauGB ist keine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird dann nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

**Anlagen:**

- 1 Rahmenplanung Innerer Osten – Gesamtnutzungsmodell
- 2 BP 193 Geltungsbereich
- 3 BP 193 Städtebauliches Entwicklungskonzept  
(Architekturbüro Köstlbacher Miczka und Architekturbüro Wittmann)

# Anlage 1

## Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Osten REGENSBURG

Gesamtnutzungsmodell

Variante 1B Gewerbe stürken

Baustruktur

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbe - Industriegebiete
- Gewerbe - Gewerbegebiete
- Gewerbe - Büro- und Dienstleistung / Nicht störendes Gewerbe

Sonderbauflächen

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für Bahnanlagen

Grünflächen

Baukante

Verkehr

Fuß- und Radverbindung

Verkehrerschließung

Verkehrerschließung - untergeordnet

Entkoppelung

Lärmschutzmaßnahme

Sonderstandort

Hochhausstandort als Städteingang

Nutzung der Grünflächen

Angebotsergänzung öffentlicher Raum

Angebotsergänzung Spielfläche

Sportplatz

Biotop

Freiraum mit besonderer klimatischer Bedeutung

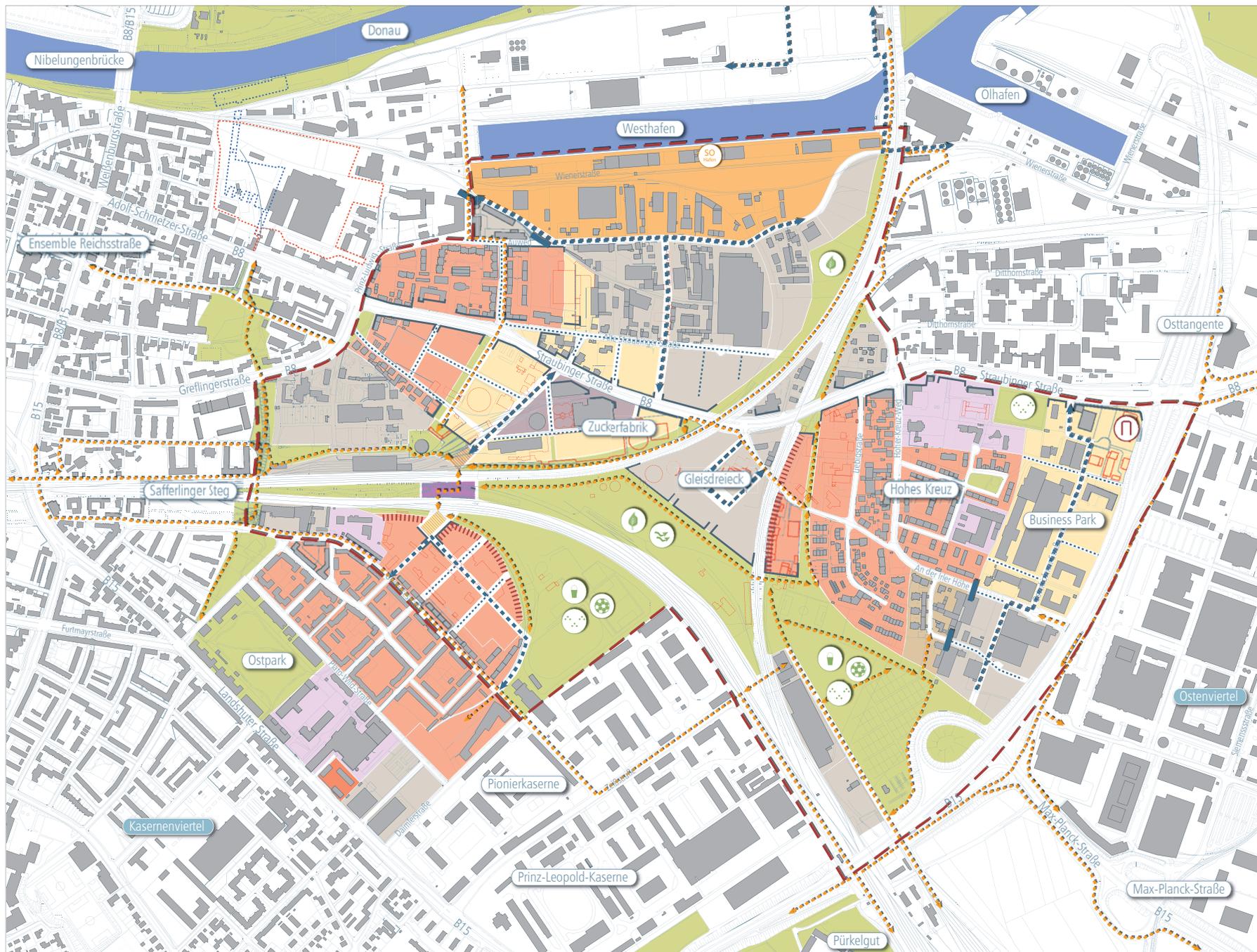
Grundlagen

Gebäudestruktur

Betrachtungsraum - Innerer Osten -

Marina Quartier

Marina Quartier - Wasserflächen



Maßstab (im Original) 1:2.500

pp als gesch partner architekten stadtplaner Herdecke/Stuttgart

WGf Landschaftsarchitekten Nürnberg

R+T Tepp, Huber-Enck, Hagedorn Darmstadt

Im Auftrag der Stadt Regensburg

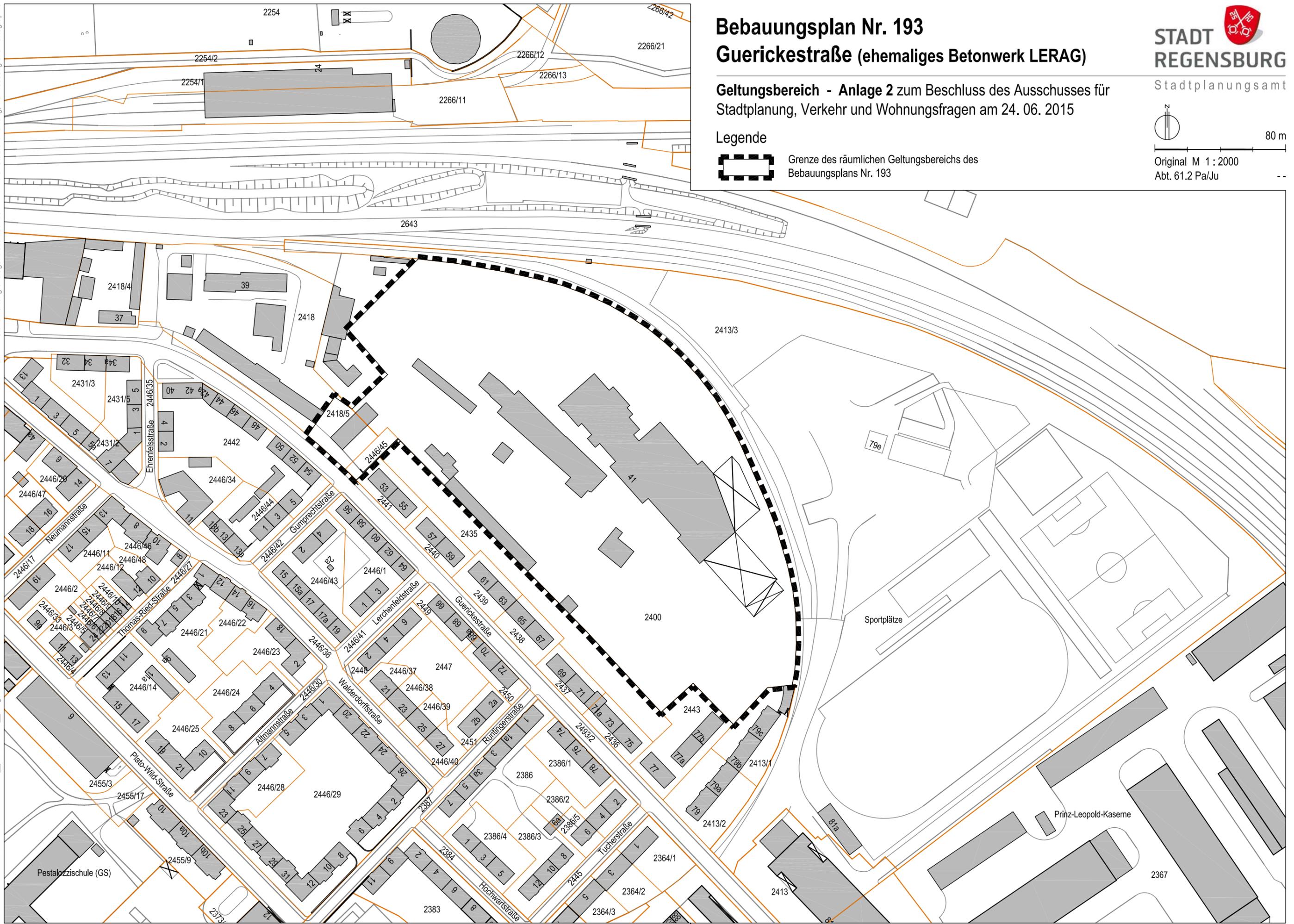
Stand Oktober 2010

# Bebauungsplan Nr. 193 Guerickestraße (ehemaliges Betonwerk LERAG)

Geltungsbereich - Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 24. 06. 2015

### Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans Nr. 193



**Städtebauliche Entwicklung**  
**LERAG- Gelände, Regensburg**  
Anlage 3



o. M.  
Stand: 05.05.2015