STADT REGENSBURG

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer
VO/20/16439/61

Zuständig
Stadtplanungsamt

Berichterstattung
Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280, Klosterackerweg
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Datum	Gremium	TOP-Nr.
21.07.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet zwischen dem Weg „Am Pflanzgarten“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56, An den Klostergründen, nördlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 280, Klosterackerweg im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 21.07.2020, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 21.07.2020, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, 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.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation / Anlass

   Das ca. 3,7 ha große Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Stadtrand, Gemarkung Großprüfening, mit ca. 4,5 km Entfernung zur historischen Altstadt und in fußläufiger Nähe zum Zusammenfluss von Naab und Donau.
   Westlich wird das Gebiet durch den Weg Am Pflanzgarten, im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56, An den Klostergründen, im Norden durch die Sportflächen des FSV Prüfening und im Süden durch die Bahnlinie Regensburg-Nürnberg begrenzt.
   Aktuell wird das Bebauungsplangebiet über den Klosterackerweg erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 1 und 10 der nahegelegenen Haltestelle „Prüfening“ gewährleistet.

   Das Areal ist mit einem ehemaligen Schulungsgebäude der Deutschen Bahn bebaut. Östlich und westlich anschließend befinden sich unterschiedliche Spiel- und Freisportflächen auf dem Gelände. Im Zufahrtsbereich befindet sich eine Stellplatzanlage.
   Die Schulungsnutzung der Deutschen Bahn wurde mittlerweile aufgegeben und die Grundstücke an einen privaten Investor veräußert, sodass das Gesamtareal für die Entwicklung hin zu einem qualitätsvollen neuen gemischten Quartier zur Verfügung steht.

   Eine besondere Herausforderung für die Entwicklung des Gebietes sind die Schallemissionen, die von der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg ausgehen.

   Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf dar.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

   Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 280, Klosterackerweg) erforderlich.
   Ebenso erforderlich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (77. Änderung), die im Parallelverfahren erfolgt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

   Sondergebiet Bildung und Beherbergung
   Durch Umnutzung und Instandsetzung des Bestandsgebäudes wird ein privat betriebenes Schulzentrum, bestehend aus Grundschule, Gymnasium und Kindertagesstätte, seinen Betrieb aufnehmen. Zusätzlich wird eine neue Sporthalle errichtet und das Schulzentrum kurzfristig mit einem Wohnheim und einer Mensa ergänzt. Für diese Nutzungen wurde im Jahr 2019 auf Basis des § 35 BauGB und in Verbindung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf eine Genehmigung erteilt. Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen finden bereits statt. Der Schulbetrieb soll zum Schuljahr 2020/2021 aufgenommen werden.
   Mittel- und langfristig soll die Mensa hin zu einer selbstständigen Gastronomie und das Wohnheim zu einer Beherbergungsstätte weiterentwickelt werden. Eine weitere, frei stehende Einrichtung für Kinder mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen soll die Unterversorgung der Umgebung sowie die ursächlichen Bedarfe aus der geplanten Wohnbauentwicklung der östlichen Teilfläche decken.

   Wohnbaufläche
   Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes soll in Richtung Wohnungsbau entwickelt werden. Hierfür soll über ein konkurrierendes Verfahren ein Hochbaukonzept im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO gefunden werden. Die Wohngebäude sollten gemäß vorbereitendem Schallgutachten aufgrund des Schienen-

verkehrslärms durchgehend und mit einer Geschossigkeit von mindestens 5 Vollgeschossen entlang der Bahntrasse geplant werden. Ein städtebaulicher Akzent im Zusammenspiel mit dem Gebäudebestand ist denkbar, ein verträglicher Übergang zur nördlichen Nachbarschaft ist vorzusehen. Vorstudien haben nachweisen können, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine Geschossfläche von ca. 16.500 m² städtebaulich verträglich unterzubringen ist. Im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens soll in Abhängigkeit der geplanten Gebäudestrukturen und -tiefen eine sinnvolle Geschossfläche vorgeschlagen werden. Insgesamt soll sich die städtebauliche Dichte des Gesamtgebietes an den Maßgrenzen gem. § 17 BauNVO orientieren.
Gemäß Regensburger Baulandmodell vom Dezember 2019 sind im Planungsgebiet mindestens 40 % der Wohngeschossfläche als geförderte Wohnungen zu planen. Davon sind 20% für die Einkommensstufe I und II und weitere 20% für die Einkommensstufe III vorzusehen.

Grünflächen
Für die Gesamtheit der nicht überbauten Flächen wird ein Freiraumkonzept geplant. Auch hier werden die Vorgaben des Regensburger Baulandmodells, innerhalb des Planungsgebietes 12 m² öffentliches Grün pro zu erwartendem Einwohner nachzuweisen, erfüllt.
Die östliche Grünfläche soll die im Norden bereits umgesetzte öffentliche Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 56 ergänzen. Hier ist auch ein öffentlicher Spielplatz vorzusehen. Innerhalb der westlichen Grünfläche soll ein Kleinsportfeld (Flächengröße ca. 1.250 m²) untergebracht werden, das sowohl den Schülern als auch dem FSV Prüfening zur Verfügung stehen soll. Direkt angrenzend und im Übergang zur offenen Landschaft sind Ausgleichsflächen vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich auch der erforderliche Ausgleich für die bereits genehmigte Turnhalle von 1810 WP (Wertpunkte) oder 382m² extensive artenreiche Wiese mit Streuobst. Der weitere ökologische Ausgleich soll soweit möglich, mindestens aber zu 50 %, im Plangebiet stattfinden, um den Eingriff in Teilen vor Ort zu kompensieren und in dem Gebiet einen naturräumlich-ökologischen Mehrwert zu erreichen.
Die Belange des Ausgleichs sowie des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren abgearbeitet.

Erschließung und Stellplätze
Die künftige Erschließung des Bebauungsplangebietes soll über zwei unabhängige Zufahrten (Klosterackerweg und Bei der Schanze) erfolgen. Die neue Erschließungsstraße soll zukünftig entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Westen bis zur Straße „Am Pflanzgarten“ verlängert und nach Süden an die Straße „Bei der Schanze“ angebunden werden. Die private Erschließungsstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze wird entfallen.
Als Straßenquerschnitt auf dem Grundstück wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (brutto) als funktional ausreichend - auch für die Feuerwehrrettung - erachtet. Ergänzt wird dieser durch den südlich gelegenen bestehenden Fußweg auf Bahngrundstück. Dieser ist bereits über ein Gehrecht ausreichend gesichert. Die durchgebundene Erschließung dient der Erreichbarkeit der Sportflächen des FSV Prüfening im Westen auf kurzem Wege. Zudem bietet sie alternative Anfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr/Rettungsdienst im Falle von Straßensperrung durch Baustellen o.ä.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich grundsätzlich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird für den östlichen Bereich in einer Tiefgarage erfolgen. Damit sollen dort die oberirdischen Freiflächen für Fuß- und Radwegerschließung und gut nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen. Der Neuverkehr aus der Wohnnutzung soll dabei frühzeitig in die Tiefgarage abgeleitet werden, um eine Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarschaft zu minimieren.
Für den westlichen Bereich sieht die bestehende Baugenehmigung von 2019 eine oberirdische Stellplatzanlage vor. Eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen im Bereich Schul-

nutzung/Sportflächen ist hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Fläche sinnvoll und ebenfalls denkbar. Hierzu wären vertragliche Vereinbarungen notwendig.

Das Entwicklungsgebiet soll sinnvoll an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angebunden werden. Fußgänger und Radfahrer sollen das Entwicklungsgebiet queren können. Geeignete Angebote zur Reduzierung des MIV-Anteils und der Stellplätze können Angebote für Carsharing, Bikesharing und Lastenräder sein. Bevorzugt werden lokal emissionsfreie Angebote.

Lärmschutz
Das Plangebiet ist einer hohen Verkehrslärmbelastung durch Schienenverkehr ausgesetzt. Insgesamt sind die Pegel an den Gebäuden jedoch bewältigbar und gesunde Wohnverhältnisse können hergestellt werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Entlang der Bahnstrecke sind Gebäude als durchgehende Bebauung bzw. mit Lückenschluss in Form von z.B. Schallschutzwänden, Loggien, etc. ab einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Eine Höhe von 5 Geschossen bzw. ca. 16 m stellt aus schalltechnischer Sicht die optimale Gebäudehöhe dar.

Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich Bebauungsplan:	ca. 3,7 ha	100 %
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,5 ha	14 %
Sondergebiet Bildung und Beherbergung:	ca. 1,6 ha	44 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,8 ha	21 %
Grünfläche:	ca. 0,8 ha	21 %

Anlagen:

BP Nr. 280, Klosterackerweg, Lageplan mit Geltungsbereich vom 21.07.2020
BP Nr. 280, Klosterackerweg, Nutzungsverteilung vom 21.07.2020
BP Nr. 280, Klosterackerweg, Luftbild Geltungsbereich

U:_Gesamt\1_Transfer-Verzeichnis (WIRD WOECHENTLICH (Fr) GELOESCHT)\61-2\Reitz\Klosterackerweg\2020_03_03 BP_Aufstellungsbeschluss\2020_01_23_BP_280_Klosterackerweg\Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

FSV Prüfening
185/3
184/1
185/19
185/22
167
162/3
185
Rennweg
Klosterackerweg
Roter-Brach-Weg
Bei der Schanze
Biersackgasse
Großprüfening

Bebauungsplan Nr. 280
Klosterackerweg

Lageplan

Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 21.07.2020

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT REGENSBURG
Stadtplanungsamt

N

80 m

Original M 1 : 2000
Abt. 61.2 Ka / Re 21.07.2020

U:_Gesamt\1_Transfer-Verzeichnis (WIRD WOECHENTLICH (Fr) GELOESCHT)\61-2\Reitzl\Klosterackerweg\2020_03_03 BP_Aufstellungsbeschluss\2020_01_23_BP_280_Klosterackerweg.dwg Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

FSV Prüfening
185/3
184/1
185/19
185/22
167
162/3
185
Rennweg
Klosterackerweg
Roter-Brach-Weg
Bei der Schanze
Biersackgasse
Großprüfening

Bebauungsplan Nr. 280
Klosterackerweg

STADT REGENSBURG
Stadtplanungsamt

Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 21.07.2020

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Wohnbaufläche
- Sondergebiet Bildung und Beherbergung

N

80 m

Original M 1 : 2000
Abt. 61.2 Ka / Re 21.07.2020

U:_Gesamt\1_Transfer-Verzeichnis (WIRD WOECHENTLICH (Fr) GELOESCHT)\61-2\Reitz\Klosterackerweg\2020_03_03 BP_Aufstellungsbeschluss\2020_01_23_BP_280_Klosterackerweg.dwg | Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

Bebauungsplan Nr. 280
Klosterackerweg

Lageplan

Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 21.07.2020

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT REGENSBURG

Stadtplanungsamt

80 m

Original M 1 : 2000

Abt. 61.2 Ka / Re 21.07.2020