

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/21/17919/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243-I, Hochweg Süd,
zur Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 243, Hochweg
Süd**

- 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.

21.09.2021

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für die westliche Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 243, Hochweg Süd, ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 243-I, Hochweg Süd, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 21.09.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie das beiliegende städtebauliche Konzept vom 21.09.2021, die Bestandteile dieses Beschlusses sind, werden als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung beschlossen.
4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Dies wird in Form eines Onlinedialoges durchgeführt. Die Darlegungsunterlagen sind vier Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
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. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

Berichterstatter/in:

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Handzeichen Sitzungsleiter/in und Mitzeichnung der beteiligten Referate/Ämter:

	Datum	Unterschrift
Sitzungsleiter/in:		
Beteiligte Referate/Ämter:		
Amt für Stadtentwicklung		
Liegenschaftsamt		
Referat für Wirtschaft, Wissenschaft und Finanzen		
Stadtkämmerei		

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Im Stadtwesten, rund 2,5 km von der Altstadt entfernt, befindet sich am Hochweg das Areal des ehemaligen Teppichwerks, das nach Aufgabe der Produktion abgerissen und auf dessen Gelände eine Wohnanlage mit großzügigen Grün- und Wasserflächen errichtet wurde.

An die Wohnanlage grenzt im Westen, bis hin zur Dornierstraße, eine Fläche mit überwiegend gewerblichen Nutzungen sowie mit einem Wohnhaus an.

Baurecht wurde für beide Grundstücke durch den seit 27.01.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 243 Hochweg Süd geschaffen. Der Bebauungsplan setzt dabei Allgemeine Wohngebiete mit 4 bis 7-geschossigen Baukörpern (GRZ 0,6, GFZ 1,1) sowie für den westlichen Teilabschnitt ein Mischgebiet fest, das als Quartierszentrum mit Nutzungen wie Nahversorgung, Büros und Wohnen geplant war. Das durch den B-Plan bestehende Baurecht wurde hier jedoch bis dato noch nicht umgesetzt.

Der Grundstückseigentümer möchte die westliche Teilfläche mit der Zielsetzung entwickeln, hier ein urbanes Gebiet (MU) mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, Büroflächen, einem hochliegenden zentralen und intensiv begrünten Innenhof, Einzelhandelsflächen für eine Nahversorgung im Erdgeschoss, zugehörigen Parkierungsflächen in den Untergeschossen sowie eine integrierte Kindertagesstätte mit zwei Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe zu realisieren.

Insbesondere mit den bestehenden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können die oben genannten Ziele und eine entsprechende Bebauungsdichte nicht mehr erreicht werden. Für die geplante Umsetzung eines urbanen Gebiets ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243-I, Hochweg Süd, im westlichen Teilbereich erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m²) wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

2. Bestandssituation und Planungsrecht

Das Grundstück weist eine Größe von ca. 6.000 m² auf. Darauf befinden sich ein 7-geschossiges Wohnhaus und 2 gewerblich genutzte Gebäude, in denen eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Frisörsalon, ein Fitnessstudio sowie weitere Betriebe untergebracht sind / waren. Die vorhandenen unbebauten Flächen sind fast vollständig versiegelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet ein Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan Nr. 243, Hochweg Süd, setzt für seinen westlichen Teilbereich, entsprechend den Darstellungen des FNP, ein Mischgebiet fest. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück soll vollständig abgebrochen und einer kompletten Neuentwicklung zugeführt werden. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Die im Osten an das Plangebiet angrenzende 5-geschossige Wohnbebauung soll im Plangebiet um ein Geschoss erhöht als straßenbegleitende Bebauung weiterentwickelt werden. Im Inneren des Quartiers spiegelt der östliche Wohnriegel in seiner Dimension die östlich davon liegende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes wider.

Auf der Ebene des Erdgeschosses ist ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt, Drogerie- oder Getränkemarkt, Backshop mit Tages-Café und Freisitzflächen geplant.

Im 1. Oberschoss des westlichen Gebäudes, entlang der Dornierstraße, wird eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung mit anschließenden Freiflächen, im nördlichen Gebäudeteil werden Büronutzungen untergebracht.

In den darüber liegenden Obergeschossen der Wohngebäude wird das Flächenpotential (für ca. 75 Wohneinheiten) zu 60 % mit freifinanzierten und zu 40 % mit öffentlich geförderten Wohneinheiten umgesetzt. Für beide Kategorien sollen in der Planung gleichermaßen attraktive Wohnqualitäten entwickelt werden.

Entsprechend der geplanten Nutzungen Wohnen, Büros, Nahversorgungseinrichtung und Kindertagesstätte wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

3.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,8 und eine Geschossflächenzahl von ca. 2,5. Die Orientierungswerte für Obergrenzen für urbane Gebiete nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von ,8 und einer GFZ von 3,0 werden damit eingehalten.

3.3 Freiflächenplanung

Neben den grundsätzlichen Anforderungen an eine anzustrebende hohe gestalterische Qualität der Freiflächen ist als weitere Grundlage das Regensburger Baulandmodell vorgegeben.

Die erforderlichen öffentlichen Grünflächen einschließlich des öffentlichen Spielplatzes werden im südlichen Grundstücksbereich vollständig und in ausreichender Größe realisiert.

Aufgrund des geplanten Nutzungskonzepts sowie der Baudichte für ein urbanes Gebiet werden die Freiflächen der Kindertagesstätte, die privaten Hausgärten und Spielplätze (nach BayBO) sowie die gemeinschaftlich genutzten Mietergärten auf der Ebene des 1. OG über dem Nahversorger angelegt. Über diese zentrale Freifläche sind sowohl die Wohnungen des Westriegels (an der Dornierstraße) als auch des Ostriegels angebunden.

Die Gründächer über den Wohngebäuden sollen für die Bewohner als nutzbare Dachgärten sowie als ökologisch wertvolle Biodiversitätsdächer angelegt werden. Eine Kombination / Ergänzung mit Photovoltaik wird angestrebt.

Der hauptsächlich von der notwendigen Feuerwehrumfahrt belegte Freibereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll, soweit funktionell möglich, in das angestrebte hochwertige Freiflächen-Gesamtgestaltungskonzept angemessen integriert werden.

3.4 Erschließungskonzept

Die fußläufige Erschließung des Einzelhandels erfolgt über eine kleine Mall an der Nordwestecke des Gebäudes. Dort stehen für Radfahrer entsprechende Stellplätze zur Verfügung. Die Kunden mit Autos können über eine vom Hochweg angediente Zu- und Abfahrt in die Ebene -1 der Tiefgarage fahren und von dort aus entweder über Aufzug oder Rollsteig in die erdgeschossig befindliche Einzelhandelsebene gelangen. Die Anlieferung des Einzelhandels auf der Westseite befindet sich vollumfänglich innerhalb des Gebäudes und ist über die Dornierstraße sowohl an- als auch abfahrbar.

Die Erschließung der dreigruppigen Kindertagesstätte erfolgt an der Südwestecke des Gebäudes. Kurzeit-, PKW- und Fahrradstellplätze vor dem Zugang werden dort eingeplant.

Die Stellplätze für die Wohneinheiten können in der -2 Ebene der Tiefgarage nachgewiesen werden. Mittels ausreichend über das Quartier gleichmäßig verteilten Treppenhäusern und Aufzugsanlagen können die Wohnungsgeschosse sowohl von der Tiefgarage als auch von der Erdgeschosebene erreicht werden. Ebenerdig untergebracht ist die Fahrradabstellanlage für die Bewohner. Durch eine weitere Außentreppe an der Südwestecke, welche in den Grün- und Freibereich auf das Dach des Erdgeschosses führt, wird der Westflügel an der Dornierstraße erschlossen, ebenso über ebenerdige Treppenhäuser und Aufzugsanlagen der Wohnriegel im Osten des Quartiers. Die Wohnungen im Nordriegel werden durch Laubengänge erschlossen.

4. Machbarkeitsstudie und Realisierungswettbewerb

Zur Erkundung und Eingrenzung der Rahmenbedingungen der erforderlichen städtebaulichen Planungsparameter sowie als planerische Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Einen Auszug stellt das in der Anlage beigefügte städtebauliche Konzept dar.

Der Grundstückseigentümer führt unter Einbindung der Stadt Regensburg einen beschränkten einstufigen Realisierungswettbewerb durch. Es ist beabsichtigt, das Wettbewerbsergebnis dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen zur Kenntnis zu geben.

Eckpunkte der Wettbewerbsauslobung:

Realisierungswettbewerb:

Neubau eines urbanen Wohnblocks mit Nahversorgungszentrum und Kindertagesstätte an der Ecke Hochweg-Dornierstraße in Regensburg

Verfahrensart:

Architektenwettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) mit 7 eingeladenen Architekturbüros in verpflichtender Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten.

Verbindliche Eckpunkte aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für die weiterführenden Planungen im Architektenwettbewerb sind:

1. Die dargestellte städtebauliche Grundfigur mit einer klaren und konsequenten Weiterführung der Gebäudekanten der östlichen Wohnbebauung als straßenbegleitende Bebauung nach Westen hin über den Hochweg und die Dornierstraße hinweg.
2. Die grundsätzlichen hochbaulichen Strukturen der über der flächigen erdgeschossigen Bebauung liegenden Geschosse mit KiTa, Büros im 1. OG und Wohnungen darüber, die die vorhandenen Riegelstrukturen aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet aufnehmen und weiterführen.
3. Die Lage der Eingangssituation zu den gewerblichen Nahversorgungszentrumsflächen an der Ecke Hochweg/Dornierstraße.
4. Die Lage der Zufahrtssituation (Ein- und Ausfahrt) zu den Parkierungsebenen im 1. und 2. Untergeschoss.
5. Die Lage der Zu- und Ausfahrten der Anlieferungs- und Entsorgungszone zu den gewerblichen Flächen an der Dornierstraße. Nach Erstellung des Verkehrsgutachtens erfolgt ggf. noch eine Anpassung.
6. Die Lage der Zugangssituation zur Kindertageseinrichtung (nach Erstellung des Verkehrsgutachtens erfolgt ggf. noch eine Anpassung) sowie die Situierung der Raumzonen im westlichen Bereich des Gebäudekomplexes und der Freispielflächen der Kindertagesstätte im ersten OG.
7. Die Lage der erforderlichen Feuerwehrumfahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie der Nachweis der erforderlichen Feuerwehr-Aufstellflächen in diesem Bereich.

Bei der Planung des neuen Gebäudekomplexes sind folgende Nutzungsbereiche vorzusehen:

1. Handelsflächen

Es sind 3 Handelsflächeneinheiten (Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt oder Getränkemarkt Backshop mit Tagescafé und Freisitzfläche in der Erdgeschoßebene zu planen.

Die Summe der Verkaufsflächen darf 2 050 m² nicht überschreiten.

2. Kindertagesstätte / Büronutzungen

Es ist eine Kindertageseinrichtung mit 2 Kindergartengruppen und einer Kinderkrippe im westlichen Gebäudekomplex im ersten OG mit ebenerdigen Eingangsbereich zu planen. Die Büronutzungen sind im verbleibenden Nord- und Westriegel im ersten OG anzuordnen.

3. Wohnen

Das gegebene Wohnflächenpotential ist zu 60% mit freifinanzierten Wohneinheiten und zu 40% mit öffentlich geförderten (EOF) Wohneinheiten umzusetzen.

Für beide Kategorien sollen in der Planung gleichermaßen attraktive Wohnqualitäten entwickelt werden.

Folgender Wohnungsmix wird dafür anteilmäßig für beide Kategorien vorgegeben:

2-Zi-WE ca. 35% / 3-Zi-WE ca. 35% / 4 Zi-WE ca. 20% / 5 Zi-WE ca. 10%

4. Freiflächen

Neben Anforderungen an eine anzustrebende hohe gestalterische und atmosphärische Qualität der Freiflächen ist vorgegeben:

- a) ebenerdige öffentliche Grünflächen inkl. des öffentlichen Spielplatzes
- b) die gemeinschaftlich genutzten privaten Grünflächen im ersten OG auf dem Dach des Einzelhandels inkl. des privaten Spielplatzes.

Die Ausweisung von Mietergärten bzw. gemeinschaftlichen und privaten Dachgärten ist darüber hinaus möglich.

Die erforderlichen Freispielflächen zum Kindergarten sollen direkt vor den Raumzonen der Kindertagesstätte im ersten OG barrierefrei erreichbar nachgewiesen werden.

Der hauptsächlich von der notwendigen Feuerwehrumfahrt belegte Freibereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll, soweit funktionell möglich, in das angestrebte hochwertige Freiflächen- Gesamtgestaltungskonzept angemessen integriert werden.

5. Parkierung

Die Parkierung für die Handelsflächen im EG sollen in der direkt darunterliegenden Untergeschossebene situiert werden, die Parkplätze für die Wohnungen in einer Ebene im 2. Untergeschoss.

5. Weiteres Vorgehen

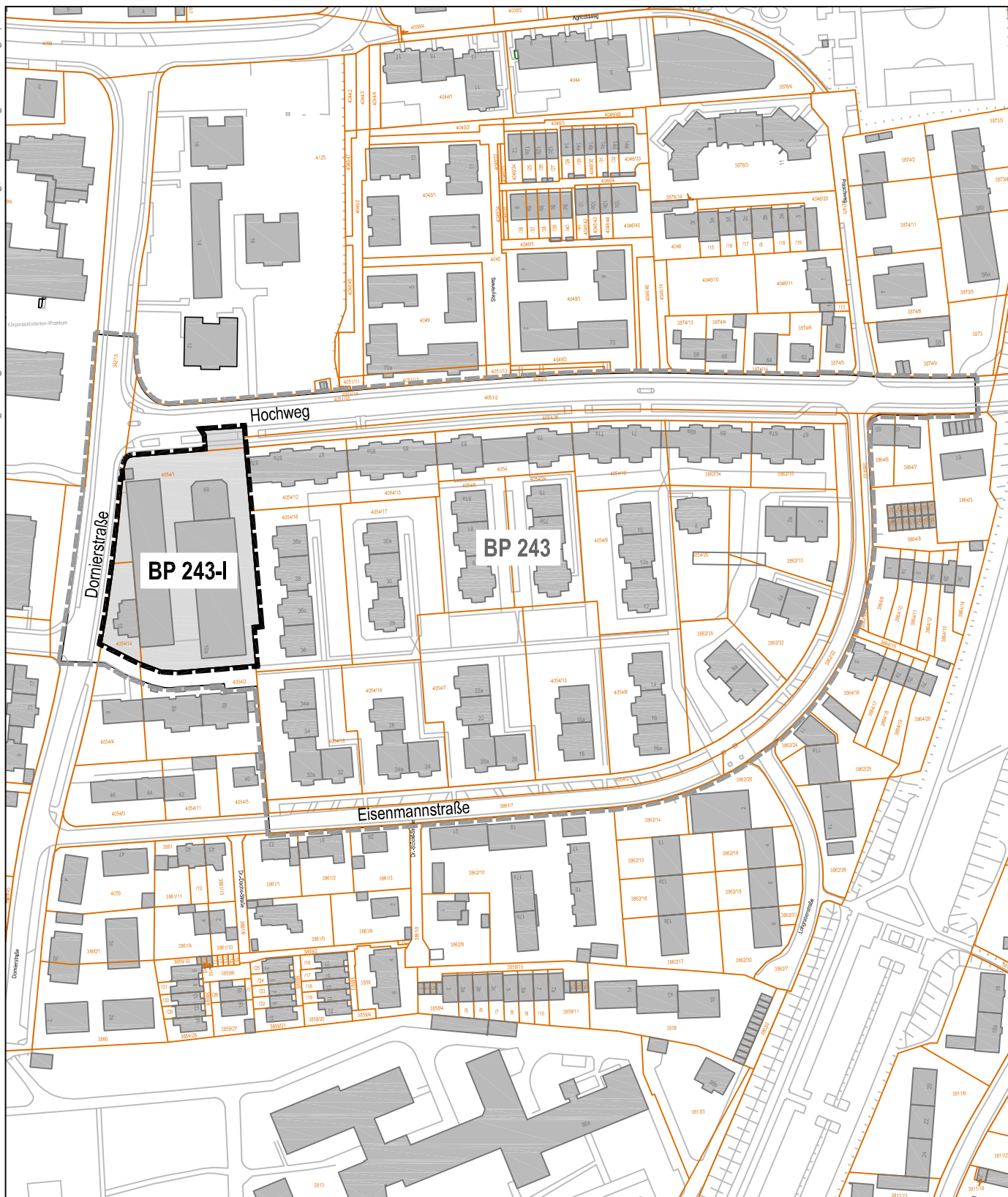
Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Es ist geplant, die Rückmeldungen aus der Beteiligung in den Wettbewerb, an geeigneter zeitlicher Stelle, einfließen zu lassen.

Die Wettbewerbsergebnisse dienen als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Anlagen:

BP-243-I Lageplan
BP-243-I Städtebauliches Konzept
Klimavorbehalt



Bebauungsplan Nr. 243-I Hochweg-Süd

Lageplan

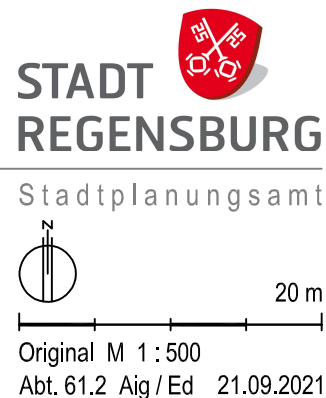
Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr
und Wohnungsfragen am 21.09.2021

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan BP 243-I
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan BP 243

**STADT
REGENSBURG**
Stadtplanungsamt

 100 m
Original M 1 : 2500
Abt. 61.2 Aig/Ed 21.09.2021



**STADT
REGENSBURG**

Stadtplanungsamt



 Original M 1 : 500
 Abt. 61.2 Aig / Ed 21.09.2021

Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	
Drucksachennummer	
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	
Bearbeiter/-in	

Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (*Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten*)

Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

--

Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele? o ja o nein o teilweise
(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen:

--