

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/21/18073/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 272, Asternweg / Nelkenweg  
- 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 das Gebiet um den Astern- und Nelkenweg ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 272, Asternweg / Nelkenweg, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Planungskonzept vom 21.09.2021, das Bestandteil dieses Beschlusses ist, werden 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.

## Sachverhalt:

### 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

- Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Auf Grund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung und den daraus resultierenden Zuzügen ist für Regensburg auch in den kommenden Jahren mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Insofern genießt die Schaffung von Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen eine hohe Priorität und stellt eine der zentralen Herausforderungen der Regensburger Stadtentwicklung dar.

Gemäß dem Leitbild Innen- vor Außenentwicklung ist es ein erklärtes Ziel der Regensburger Entwicklungspolitik, neue Siedlungsflächen für Gewerbe und Wohnen vorrangig innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges auszuweisen. Das Planungsgebiet liegt im Stadtbereich „Innerer Süden“ und umfasst eine Fläche von ca. 8.600 m<sup>2</sup>, die sich aus den vier Grundstücken mit den Flurnummern 2850/1 – 2850/4 der Gemarkung Regensburg zusammensetzt. In westlicher Nachbarschaft grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Ehemalige Nibelungenkaserne“ an das Areal, in östlicher Nähe verläuft der Unterislinger Weg.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet gänzlich als Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen der ehemaligen Nibelungenkaserne sind dem Bebauungsplan entsprechend als Grünfläche, Mischgebiet, Gemeinbedarf und Wohngebiet dargestellt. Die durch den Unterislinger Weg getrennten östlich anliegenden Siedlungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellt.

Überlegungen, das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, existieren bereits seit längerer Zeit. Entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigt sich in der Realität eine sehr heterogene Nutzungsstruktur, die den Charakter einer Gemengelage besitzt und sich aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zusammensetzt. Das grundsätzliche städtebauliche Ziel ist eine Neuordnung dieser teils koexistierenden Nutzungen.

Auf Grund eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen ist eine vollumfängliche Entwicklung des Gebietes allerdings nicht zielführend. Jüngere Planungsabsichten konzentrierten sich daher auf die Entwicklung der o.g. Flurnummern und präferierten eine Entwicklung in Richtung Wohnen, wodurch dieser Bereich städtebaulich neu geordnet wird. Für diesen Bereich liegen städtebauliche Planungen vor, die den Anlass der Bebauungsplanaufstellung darstellen.

Im Hinblick auf die Entwicklung von guten städtebaulichen Lösungen ist die Auseinandersetzung mit dem Ort von großem städtischen Interesse. Zu diesem Zweck hat der Gestaltungsbeirat der Stadt Regensburg das Projekt im Vorfeld bereits architektonisch und städtebaulich begleitet. Die frühzeitige Einbindung dieses Gremiums ermöglichte eine Vorlage des Vorhabens in drei Sitzungen (22.10.2020, 11.03.2021 sowie 06.05.2021). Dadurch wurde eine städtebauliche Diskussion des Vorhabens ermöglicht, woraus nicht zuletzt eine hohe städtebauliche Qualität resultiert.

- Verfahrensart

Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall beträgt allein die Größe

des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur ca. 8.600 m<sup>2</sup>, die Grundfläche des Vorhabens liegt demnach faktisch deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben. Auswirkungen nach SEVESO III-Richtlinie bzw. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

## 2. Bestandssituation

- Planungsrecht

Die zu entwickelnden Flächen liegen gegenwärtig nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der gültige Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet dar. Auf der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB konnte am Unterislinger Weg 4 -6 eine Wohnnutzung genehmigt werden. Für eine weitere Entwicklung in Richtung Wohnen besteht allerdings kein Baurecht. Um Baurecht für die angestrebten Nutzungen nach § 30 BauGB zu schaffen und so einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zudem kann mit einem Bauleitplanverfahren, neben der städtebaulichen Neuordnung eines Teils der bestehenden Gemengelage, sowohl der Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau als auch die Herstellungspflicht für die öffentliche Grünfläche gewährleistet werden.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Städtebauliches Konzept

Der Grundgedanke des städtebaulichen Entwurfes sieht die Entstehung von zwei U-förmigen Baukörpern im Geschosswohnungsbau vor, die sich jeweils nach Westen zur bestehenden Hangkante hin öffnen und somit einen freien Blick auf die dicht bewachsenen Grünstrukturen ermöglichen. Die Bebauung ist dabei an der Ostseite viergeschossig und weist an der Westseite drei Hochpunkte mit sechs Geschossen auf. Die genaue Ausgestaltung dieser Hochpunkte hinsichtlich Lage und Position wird im weiteren Verfahren durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden. Mit der Baukörperform reagiert das städtebauliche Konzept auf eventuelle Lärmeintragungen. An den kritischen Stellen können Schallschutzgrundrisse vorgesehen werden.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand sollen insgesamt ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Ein genauer Wohnungsmix mit Größe und Art der Wohneinheiten steht allerdings noch nicht abschließend fest. Insgesamt soll die Geschossfläche der beiden Baukörper ca. 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Gemäß Baulandmodell ist hierbei ein Anteil von 40 % der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen, der in den Bereich der einkommensorientierten Wohnungen fällt.

- Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen, da die geplanten Nutzungen ausschließlich dem Wohnen zugeordnet werden können.

- Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geplant und eine Geschossflächenzahl von 1,9 vorgesehen.

Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauVNO überschritten.

Im Rahmen der Novellierung von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz im Juni 2021 wurde aber die Begrifflichkeit „Orientierungswerte“ neu eingeführt, um die Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung zu erleichtern. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen vier bis sechs Geschossen.

Das Projekt gewährleistet weiterhin gesunde Wohnverhältnisse, ist städtebaulich verträglich und ist im Sinne von Wohnraumschaffung, Innenentwicklung und Nachverdichtung sinnvoll.

- Städtebauliche Vergleichswerte

Grundstücksgröße Wohnen gesamt	5354 m <sup>2</sup>	62,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	846 m <sup>2</sup>	9,8 %
Öffentliche Grünfläche:	2.400 m <sup>2</sup>	27,9 %
Gesamtfläche:	8.600 m <sup>2</sup>	100,0 %

- Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über den A sternweg und den Nelkenweg. Diese beiden Stichstraßen sollen durch die Ausbildung eines Ringschlusses miteinander verbunden werden. Gegenüber einer Sackgassenerschließung ermöglicht die Ringstraße den Vorteil der flexibleren Fahrzeugbewegungen. Der Ringschluss soll nach Herstellung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gewidmet werden. Von hier aus werden auch die Hauseingänge und die Tiefgaragen erschlossen.

Im Hinblick auf die innere Erschließung ist eine qualitative Durchwegung des Gebietes vorgesehen. Auf Grund der standortgünstigen Lage ist zudem eine fußläufige Integration in die umgebende Stadtlandschaft zielführend.

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung soll das Neubaugebiet an die im A sternweg und Nelkenweg verlaufenden Strom-, Gas- und Wasserleitungen angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden.

- Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung

Gemäß dem Regensburger Baulandmodell besteht für das Vorhaben eine Herstellungspflicht für öffentliche Grünflächen. Die Größe der Fläche beläuft sich nach derzeitigem Planungsstand auf ca. 2400 m<sup>2</sup>. Diese öffentliche Freifläche ist an der Süd- und Westseite des Quartiers vorgesehen. Die funktionale Ausgestaltung wird im Verfahren konkretisiert werden.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes besitzen neben ihrer ökologischen und klimarelevanten

Wertigkeit auch eine hohe Bedeutung als ortsbildprägendes Element. Konkret handelt es sich um das amtlich kartierte Biotop mit der Bezeichnung R-1211-001, dessen Gesamtbestand sich vollständig aus naturnahem, mesophilem Gebüsch zusammensetzt. Es besteht ein Schutzstatus nach § 39 BNatschG (Allgemeiner Schutz) und Art. 16 BayNatschG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile). Es bestockt eine westexponierte steile Böschung und Böschungsoberkante und bildet eine Einheit mit dem als „bestehendes und zu erhaltendes Gehölz mit hoher Bedeutung“ festgesetzten Grünbereich des Bebauungsplans Nr. 102 (Nibelungenkaserne). Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt diesen Sachverhalt, indem es auf einen vollständigen Erhalt des Biotopes abzielt.

Der angrenzende Stadtraum des Asternweges und Nelkenweges wird in das Quartier hinein fortgesetzt. Hier sollen Quartiersplätze in Form von Alleeplätzen entstehen. Generell sollen Spielplätze und Spielflächen angeboten werden.

#### 4. Weiteres Vorgehen

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

#### **Anlagen:**

Anlage 1 BP 272 Asternweg / Nelkenweg\_Geltungsbereich  
Anlage 2 BP 272 Asternweg / Nelkenweg\_Planungskonzept  
Anlage 3 BP 272 Asternweg / Nelkenweg\_Klimavorbehalt





LAGEPLAN M: 1:1000

## Bebauungsplan Nr. 272 Asterweg - Nelkenweg

Planungskonzept BP 272

Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr  
und Wohnungsfragen am 21.09.2021



GESCHOSSFLÄCHE:  
BAUKÖRPER 1: ca. 4.200 m<sup>2</sup>  
BAUKÖRPER 2: ca. 5.800 m<sup>2</sup>

LÖSCH OBJEKTBAU GMBH  
HEMAUERSTRASSE 10  
93047 REGENSBURG

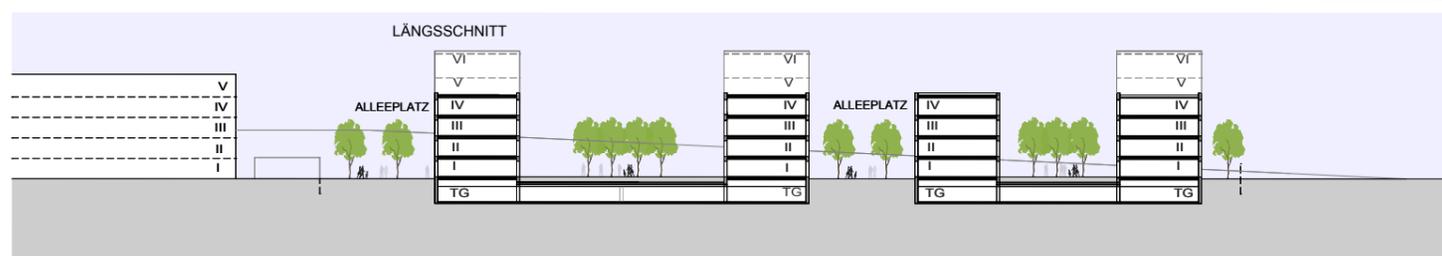
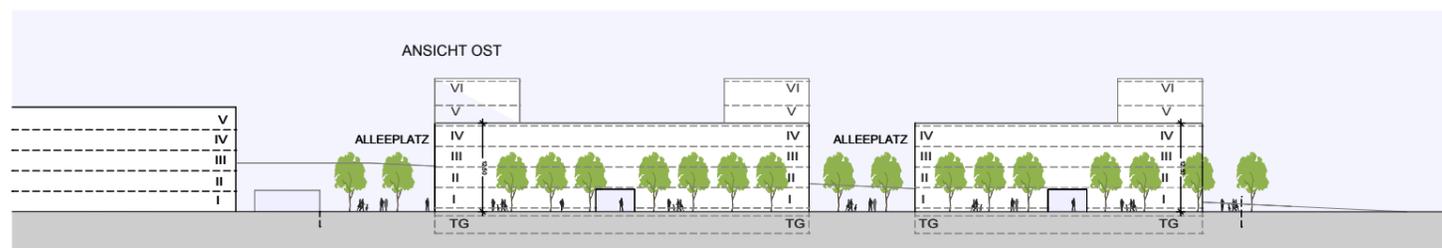
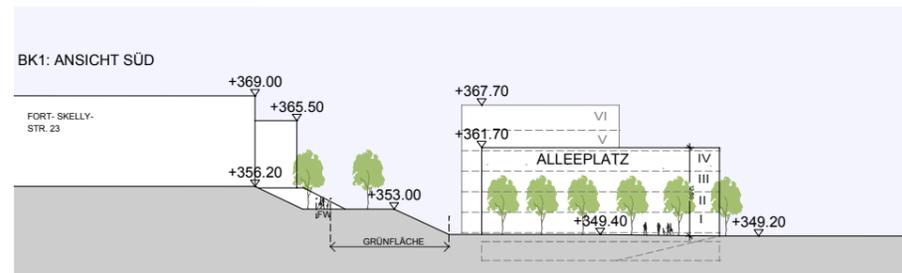
ASTERNWEG 3 GMBH  
LILIENTHALSTRASSE 6  
93049 REGENSBURG

**WITTMANN**  
ARCHITEKTURBÜRO  
PRÜFENINGERSTR. 20 93049 REGENSBURG  
TEL: 0941-787930 info@wittmann-architektur.eu

19.03.2021



ERDGESCHOSS



LÖSCH OBJEKTBAU GMBH  
 HEMAUERSTRASSE 10  
 93047 REGENSBURG

ASTERNWEG 3 GMBH  
 LILIENTHALSTRASSE 6  
 93049 REGENSBURG

M: 1:1000

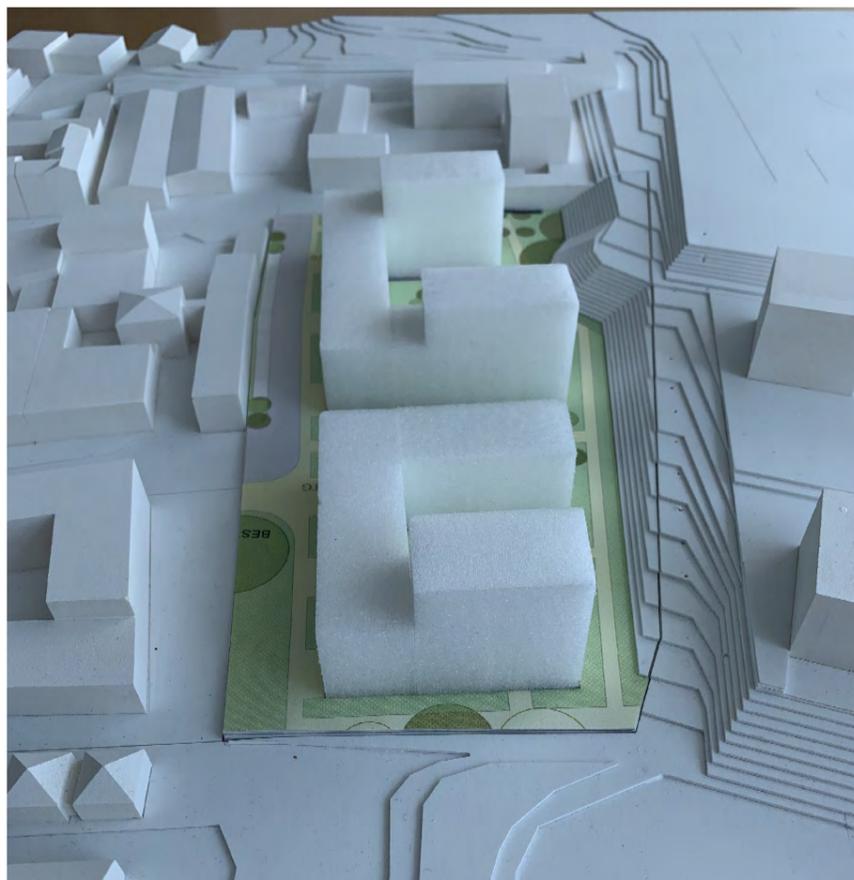


**LÖSCH OBJEKTBAU GMBH**  
 HEMAUERSTRASSE 10  
 93047 REGENSBURG

**ASTERNWEG 3 GMBH**  
 LILIENTHALSTRASSE 6  
 93049 REGENSBURG



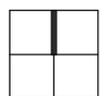
SÜD



NORD



WEST



ASTERNWEG  
REGENSBURG

LÖSCH OBJEKTBAU GMBH  
HEMAUERSTRASSE 10  
93047 REGENSBURG

ASTERNWEG 3 GMBH  
LILIENTHALSTRASSE 6  
93049 REGENSBURG

19.03.2021

**WITTMANN**  
ARCHITEKTURBÜRO  
PRÜFENINGERSTR. 20 93049 REGENSBURG  
info@wittmann-architektur.eu

## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 272
Drucksachennummer	VO/21/18073/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Christian Sponsel

### 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

Durch den Aufstellungsbeschluss sind keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Das Schutzgut Natur/Klima wird im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht.

Es handelt sich um ein Projekt der Nachverdichtung. Insofern werden Flächen und Ressourcen geschont.

#### Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele? ja nein 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: