

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/21/18452/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.07.2010,  
B-Plan Nr. 246, Sulzfeldstr. West  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246, Sulzfeldstraße West  
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB  
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

23.11.2021

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2010, Bebauungsplan Nr. 246, Sulzfeldstraße West wird aufgehoben.
2. Für das Gebiet westlich der Sulzfeldstraße ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 246, Sulzfeldstraße West im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 23.11.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der beiliegende Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.11.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, 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 4 Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
5. 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. Anlass der Bebauungsaufstellung

#### 1.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Osten von Regensburg hat sich durch die Ansiedlung einer Vielzahl von Unternehmen und Betrieben (z.B. BMW, Continental, Osram, Bayernhafen) zu einem wichtigen Gewerbe- und Industriestandort innerhalb des Stadtgebietes entwickelt. Mit der weiteren Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen soll, entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung, der Standort in Zukunft gestärkt und weiter ausgebaut werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 30.04.2019 im Rahmenkonzept Regensburg Ost nochmals aktualisiert bzw. konkretisiert wurden, formulieren als eines der übergeordneten Ziele die Stärkung des Stadtostens als Gewerbe- und Industriestandort.

Das Gebiet östlich der Sulzfeldstraße mit den Ansiedlungen XXXL-Möbel Lutz, IKEA und Globus hat sich bereits als gut funktionierendes Sondergebiet „Bauen, Möbel, Einrichtung“ etabliert.

Für den westlichen Teil des Sondergebietes „Bauen, Möbel, Einrichtung“ beschloss der Stadtrat im Jahr 2010, in Sinne einer Bevorratung, den Bebauungsplan Nr. 246, Sulzfeldstraße West aufzustellen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde das Verfahren jedoch nicht mehr fortgeführt.

Angesichts konkreter Ansiedlungsabsichten, des weiteren vorhandenen Bedarfs an Gewerbeflächen (siehe Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2020) sowie aufgrund der großen Zeitspanne seit der letzten Beschlussfassung ist für die Schaffung von Baurecht der vollständige Neubeginn des Bebauungsplans Nr. 246, Sulzfeldstraße West erforderlich.

#### 1.2 Verfahrensart

In Anbetracht der Lage des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Außenbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 246, Sulzfeldstraße West im Regelverfahren durchgeführt.

### 2. Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,59 ha. Es wird derzeit noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand verläuft die Sulzfeldstraße, die, wie die im Norden angrenzende Straubinger Straße, bis zu 2 m über den Äckern liegt. Sowohl im Westen als auch im Süden schließen weitere landwirtschaftliche Fluren an, die aufgrund ihrer Höhenlage teils im Überschwemmungsbereich des Aubachs und des Moosgrabens liegen, die von Südwesten bzw. Süden herkommend im Bereich des Osthafens über ein Schöpfwerk in die Donau münden. Ab einem Anstieg des Wasserstandes in der Donau von 329,60 müNN schließt das Absperrtor am Schöpfwerk Irl und vermeidet den Hochwasserrückstau der Donau in den Polder Irl. Der Aubachzufluss wird ab diesem Zeitpunkt über eine Pumpe in die Donau gehoben. Dadurch wird bis zu einem hundertjährigen Wasserstand in der Donau von 330,70 müNN auch ein schädliches Ansteigen des Aubaches über das landseitige Schutzziel des Polders Irl von 330,00 müNN vermieden (die tiefste Bebauung liegt in Irl bei 330,30 müNN). Das Plangebiet des Bebauungsplanes selbst liegt aufgrund von geplanten Geländeauffüllungen auf die Höhe von 332,00 müNN weit über dem landseitigen Schutzziel des Polders Irl und ist somit nicht nur vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis HW100 der Donau und des Aubaches, sondern auch vor einem extremen Hochwasserereignis HWextrem der Donau und des Aubaches geschützt. Nachdem die geplanten Geländeauffüllungen über dem hundertjährigen und sogar über einem extremen Hochwasserereignis liegen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Ortsteil Irl zu befürchten.

Im weiteren Umfeld liegt im Norden der Osthafen. Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 245, Kleinfeld mit dem Einrichtungszentrum Möbel XXXL-Lutz an. In südwestlicher Richtung, in etwa 400 m Entfernung, befindet sich die Mitte des Ortsteils Irl, der mit seinen landwirtschaftlichen Betrieben und den kleinteiligen Wohnhäusern überwiegend dörflich geprägt ist. An der Straubinger Straße, in unmittelbarer Nähe zum Schöpfwerk, existiert eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### 3.1 Raumordnungsverfahren

Auf Anfrage der Stadt Regensburg wurde von der Regierung der Oberpfalz vorgeprüft, inwieweit die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 246, Sulzfeldstraße West, der die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Bau- und Gartenmarktsortimenten sowie Möbelsortimenten schaffen soll, aus landesplanerischer Sicht zu bewerten ist. Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit einer landesplanerischen Überprüfung des Bebauungsplans in Form eines Raumordnungsverfahrens geklärt.

Nach Abstimmung zu den geplanten Sortimenten und Verkaufsflächen ist die Regierung der Oberpfalz im Rahmen der vorgenommenen Bewertung zu dem Ergebnis gekommen, dass eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit im Sinne des Art. 24 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), die die Voraussetzung für die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bildet, derzeit nicht gegeben ist. Damit wird aktuell keine Veranlassung für ein landesplanerisches Verfahren im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 246, Sulzfeldstraße West gesehen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt bereits für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 246, Sulzfeldstraße West eine Sonderbaufläche Bauen, Möbel, Einrichtung dar, ebenso wie für die bereits bebauten Flächen östlich der Sulzfeldstraße. Die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen südlich und westlich des Plangebiets sind im FNP als Überschwemmungsgebiet, der Ortsteil Irl ist als ein Dorfgebiet (MD) dargestellt.

#### 3.3 Rahmenkonzept Regensburg Ost

Im Rahmenkonzept Regensburg Ost wurde als Ziel für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 246, Sulzfeldstraße West die Erweiterung der Sondergebietsflächen Bauen, Möbel, Einrichtung formuliert.

#### 3.4 Überschwemmungsgebiet

Der Bereich östlich von Irl, der zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist nach der Überschwemmungsgebietsverordnung vom 04. August 2015 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 24. August 2015. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach BauGB grundsätzlich untersagt. Die Regelungen hierzu, einschließlich möglicher Ausnahmen, finden sich im § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Absätze 1-3.

Eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 246, Sulzfeldstraße West liegt innerhalb des festgesetzten Ü-Gebiets. Vor der Schaffung von Baurecht muss dieser Teilbereich aus dem rechtlich festgesetzten Ü-Gebiet entlassen werden. Aufgrund von Geländeauffüllungen, die in der Vergangenheit dort durchgeführt wurden, liegt dieser Bereich seit diesem Zeitpunkt nicht mehr im faktischen Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HW 100).

Durch ufernahe Geländeabgrabungen im Aubachmündungsbereich wurde der Retentionsraumverlust, der durch die bereits erfolgten Geländeauffüllungen zur Schaffung einer hochwasserfreien Baufläche westlich der Sulzfeldstraße entstanden ist, bereits ausgeglichen (siehe Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen v. 10.03.09 VO/09/4098/65 und v. 19.10.10 VO/10/5818/65).

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Flächen sind deshalb durch die Entlassung aus dem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht mehr zu erwarten.

#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

##### 4.1 Städtebauliches Konzept

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 246 „Sulzfeldstraße West“ dient das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage für die strategische Weiterentwicklung. Daraus leitet sich auch die möglichen Sortimente und Verkaufsflächen ab.

Entwicklungspotentiale für den Fachmarktstandort „Sulzfeldstraße“ im Osten der Stadt ergeben sich in der weiteren Qualifikation des Möbelsortiments. Mit dem Bebauungsplan Nr. 246 „Sulzfeldstraße West“, der die Erweiterung der Sondergebietsflächen an der Sulzfeldstraße um bis zu 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beinhaltet, bestehen Potentialflächen für den weiteren Ausbau des Fachmarktstandortes. Ziel ist die weitere Konsolidierung des Standorts als bedeutender Möbelstandort in der Region. Dabei sollten die zentrenrelevanten Randsortimente jedoch maßvoll dimensioniert werden, um die Konkurrenzsituation zu den Angeboten in der Innenstadt und den weiteren oberzentralen Standorten nicht weiter zu verschärfen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 12.02.2020, siehe Seite 139 f). Darüber hinaus wird die Ergänzung des ostbayerischen Möbelzentrums durch ein Dienstleistungs- und bauhandwerkliches Angebot als Ziel führend angesehen.

Das Sondergebiet des Bebauungsplans ist für Fachmärkte der Branchen Bauen, Möbel und Einrichtung vorgesehen, wobei die Verkaufsflächen je Sortimentsbereich begrenzt werden.

Das Sondergebiet untergliedert sich in zwei Teilbereiche, die südliche Grundstücksteilfläche mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die nördliche Teilfläche mit ca. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Puffer (bspw. Showrooms) im Obergeschoss des nördlichen Grundstücks vorgesehen werden.

In dem Bebauungsplangebiet erfolgt die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente mit dem Angebotsschwerpunkt „Möbel- und Einrichtungsbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf“.

Die insgesamt 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilen sich voraussichtlich wie folgt auf die Sortimente:

- für Möbel (inkl. Matratzen) auf max. 7.000 m<sup>2</sup>
- für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf auf maximal 20.000 m<sup>2</sup>
- für Farben, Lacke, Tapeten sowie Teppiche, Bodenbeläge auf max. 4.000 m<sup>2</sup>
- für Heimtextilien (inklusive Bettwaren) auf maximal 1.000 m<sup>2</sup>.

Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente werden dabei auf maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> je Sortiment begrenzt. Das zentrenrelevante Sortiment der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport“ ist grundsätzlich nicht zulässig. Auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind mit Ausnahme des kleinflächigen Bäckerei- und Metzgereihandwerks nicht zulässig.

#### 4.1.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Auf Basis des vorliegenden Vorentwurfs ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,6 nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6.

#### 4.2 Erschließungskonzept

Nach der Verkehrsuntersuchung Regensburg Ost aus dem Jahr 2016 lag das Verkehrsaufkommen in der Straubinger Straße bei etwa 16.000 bis 18.500 Kfz/Tag und in der Barbinger Straße bei ca. 1.700 bis 2.500 Kfz/Tag. Darüber hinaus wurde eine gewisse Belastung des Ortsteils Irl durch Lkw-Verkehr auf der Kremser Straße und Barbinger Straße festgestellt. Die Verkehrsprognose für das Jahr 2030 geht unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Gesamtentwicklung im Regensburger Osten, bei Annahme eines unveränderten Verkehrssystems, von einer Zunahme der Verkehrszahlen aus. In der Straubinger Straße wird der Verkehr auf ca. 16.300 bis 20.200 Kfz/Tag zunehmen. In der Kremser- und Barbinger Straße erhöht sich ebenfalls das Aufkommen auf ca. 2.100 Kfz/Tag bis 3.400 Kfz/Tag.

Der Ausbau der Sulzfeldstraße ist mit den Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 246, Sulzfeldstraße West beabsichtigt. Entlang der Westseite wird der bestehende Straßenraum durch einen Geh- und Radweg sowie durch einen Grünstreifen ergänzt. Für eine leistungsfähige Erschließung, die durch die Erweiterung des Sondergebiets Bauen, Möbel, Einrichtung notwendig wird, ist im Kreuzungsbereich der Grundstückseinmündung Möbel XXXL-Lutz ein Verkehrskreisel geplant.

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit beidseitigen kombinierten Geh- und Radwegen sowie einem 4 m breiten, mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen, der entlang der Straßensüdseite verläuft.

Aufgrund der bestehenden Unterversorgung wurden im Rahmenkonzept die Ziele für einen Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes im Regensburger Osten neu formuliert. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 246 werden auf Grundlage dieses Gesamtkonzepts die dafür notwendigen Flächen vorgehalten sowie planungsrechtlich gesichert. Neben den geplanten Fuß- und Radwegen in der Sulzfeldstraße wird ebenso der innere Erschließungsstich mit einem Fuß- und Radweg ausgestattet, der in westlicher Richtung über einen öffentlichen Grünstreifen in die öffentliche Grünfläche mündet und von dort aus im Norden über die Straubinger Straße sowie im Süden über die Barbinger Straße an das künftige übergeordnete Fuß- und Radwegesystem angebunden werden soll.

#### 4.3 Freiflächenkonzept

Bedingt durch Vorgaben der Stadtentwässerung sowie der Straßenplanung muss das vorhandene Gelände im B-Plangebiet im Mittel um zusätzlich ca. 2 m bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Sulzfeldstraße aufgefüllt werden. Mit dem Einbau geeigneten Bodenmaterials besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Nach aktuellem Stand der laufenden Berechnungen im Rahmen der Erarbeitung eines Konzeptes zur Entsorgung von Niederschlagswasser ist dafür die Festsetzung von Gründächern auf den geplanten Gebäuden erforderlich. Gründächer halten einen beachtlichen Anteil der Niederschlagsmengen zurück. Über Rigolen, im Bereich der privaten Grünflächen, werden die restlichen Niederschlagsmengen dem Grundwasserregime zugeführt.

Sowohl die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Kleinklima und den Naturhaushalt als auch geeignete klimawirksame Gegenmaßnahmen (z.B. Gebäudestellungen, Fassadenbegrünungen, Farbanstriche, Photovoltaik, Energieerzeugung) und notwendige naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen mit der Beauftragung entsprechender Gutachten ermittelt werden. Die naturschutzfachlichen, gegebenenfalls auch die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollen soweit möglich zu 50 % auf den Grünflächen innerhalb des

Geltungsbereiches, alternativ im unmittelbaren Umfeld des B-Plans auf Grundstücken, die im Rahmenkonzept Regensburg Ost als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind im Rahmen der gestalterischen Aufwertung der künftigen Bau- und Verkehrsflächen intensive Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie auf den privaten Grundstücksflächen geplant.

## 5. Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich	9,59 ha	100 %
Sonderbaufläche	5,33 ha	55,5 %
Verkehrsfläche	1,31 ha	13,7%
Öffentliche Grünfläche	1,86 ha	19,4%
Private Grünfläche	1,09 ha	11,4%

## 6. Weiteres Vorgehen

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

### Anlagen:

Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 246 vom 27.07.2010  
Auszug CityView: Faktische Ü-Gebiet vor Geländeauffüllung  
Flächennutzungsplan  
B-Plan Nr. 246 Lageplan  
B-Plan Nr. 246 Vorentwurf  
Ausschnitt Rahmenkonzept Regensburg Ost  
Klimavorbehalt

## Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr,  
Umwelt- und Wohnungsfragen vom 27.07.2010

Öffentlicher Teil

**TOP 4: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246, Sulzfeldstraße West,**  
**- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB**  
**- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der**  
**Träger öffentlicher Belange**  
**gem. § 4 BauGB.**  
**Vorlage: VO/10/5583/61**

### Beschluss:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet westlich der Sulzfeldstraße ist der Bebauungsplan Nr. 246 im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Bebauungsplan-Vorentwurf (M. 1: 2500), der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel, Bauen, Möbel und Einrichtung“ festgesetzt werden.
2. Die im Bericht dargestellten Planungsziele und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 27.07.2010, die Bestandteile dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung jedermann darzulegen. Die Darlegungsunterlagen sind außerdem eine Woche vor und eine Woche nach der Informationsveranstaltung zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist jedermann Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekanntzumachen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Bürgerbeteiligung hingewiesen werden.

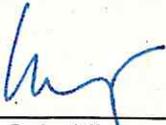
**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:      Einstimmig

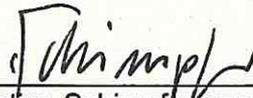
Regensburg, den 27.07.2010

Vorsitz

Berichterstattung



\_\_\_\_\_  
Hans Schaidinger  
Oberbürgermeister



\_\_\_\_\_  
Christine Schimpfermann  
Planungs- und Baureferentin

Verteiler:

- I.      Stelle, die die Niederschrift erstellt: Referat VI
- II.     Zum Vollzug des Beschlusses: Amt 61
- III.    Zur Kenntnisnahme: Ref. III, Ämter: 23, 65, 66, 85

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation, Anlass:**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kleinfeld und der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Kleinfeld“ wurde 1995 die Grundlage zur Realisierung eines Sondergebietes „Möbel und Einrichtungsgegenstände“ geschaffen.

Mit der Ansiedlung des Möbelhauses Hiendl an der Sulzfeldstraße wurde ein neuer Einzelhandelsstandort von überregionaler Bedeutung geschaffen. Sowohl ein weiterer Möbelfachmarkt als auch ein Baumarkt haben sich seitdem an diesem Standort angesiedelt. Die daraus erwachsene Attraktivität des Standortes hat in der Vergangenheit einen erheblichen Nachfragedruck nach zusätzlichen Einzelhandelsflächen im gleichen bzw. ähnlichen Sortimentsbereich ausgelöst.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtsgültig seit 20.10.2003) wurden deshalb weitere Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt sowie die bestehenden Sondergebietsflächen (Bauen, Möbel, Einrichtung) auf den Bereich westlich der Sulzfeldstraße erweitert.

Ebenso wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die zugleich als Hochwasserretentionsraum für die Donau und den Aubach fungiert, dargestellt.

### **2. Ziel und Zweck, Erforderlichkeit der Planung**

Im „Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020“ wird die Erweiterung des Fachmarkstandortes an der Sulzfeldstraße als Ziel festgeschrieben. Auf rund 15.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche wird als Strategie eine weitere Schwerpunktsetzung im Bereich Möbel/Einrichten, eine Abrundung des Sortiments im gehobenen/hochwertigen Segment sowie eine Ergänzung durch ein Dienstleistungs- bzw. bauhandwerkliches Angebot verfolgt. Nachdem auf den Grundstücken östlich und südlich der Sulzfeldstraße keine freien Bauflächen für Neuansiedlungen bestehen bzw. als Erweiterungsfläche für die bestehenden Betriebe vorgesehen sind und um dem vorhandenen Ansiedlungsdruck zu begegnen, ist die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes westlich der Sulzfeldstraße notwendig.

### **3. Bebauungsplan-Vorentwurf**

Westlich der Sulzfeldstraße ist vorgesehen, ein ca. 7,7 ha großes Sondergebiet auszuweisen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht eine Aufteilung in mehrere Baugrundstücke vor, die über eine zentral gelegene Straße von der Sulzfeldstraße aus erschlossen werden.

An den Randbereichen, insbesondere zum Stadtteil Irl hin, sind größere private Grünflächen vorgesehen, in denen eine ansprechende Eingrünung des Gebietes realisiert werden kann. In Teilbereichen können hier eventuell auch naturschutzfachlich notwendige Ausgleichsflächen und -maßnahmen umgesetzt werden.

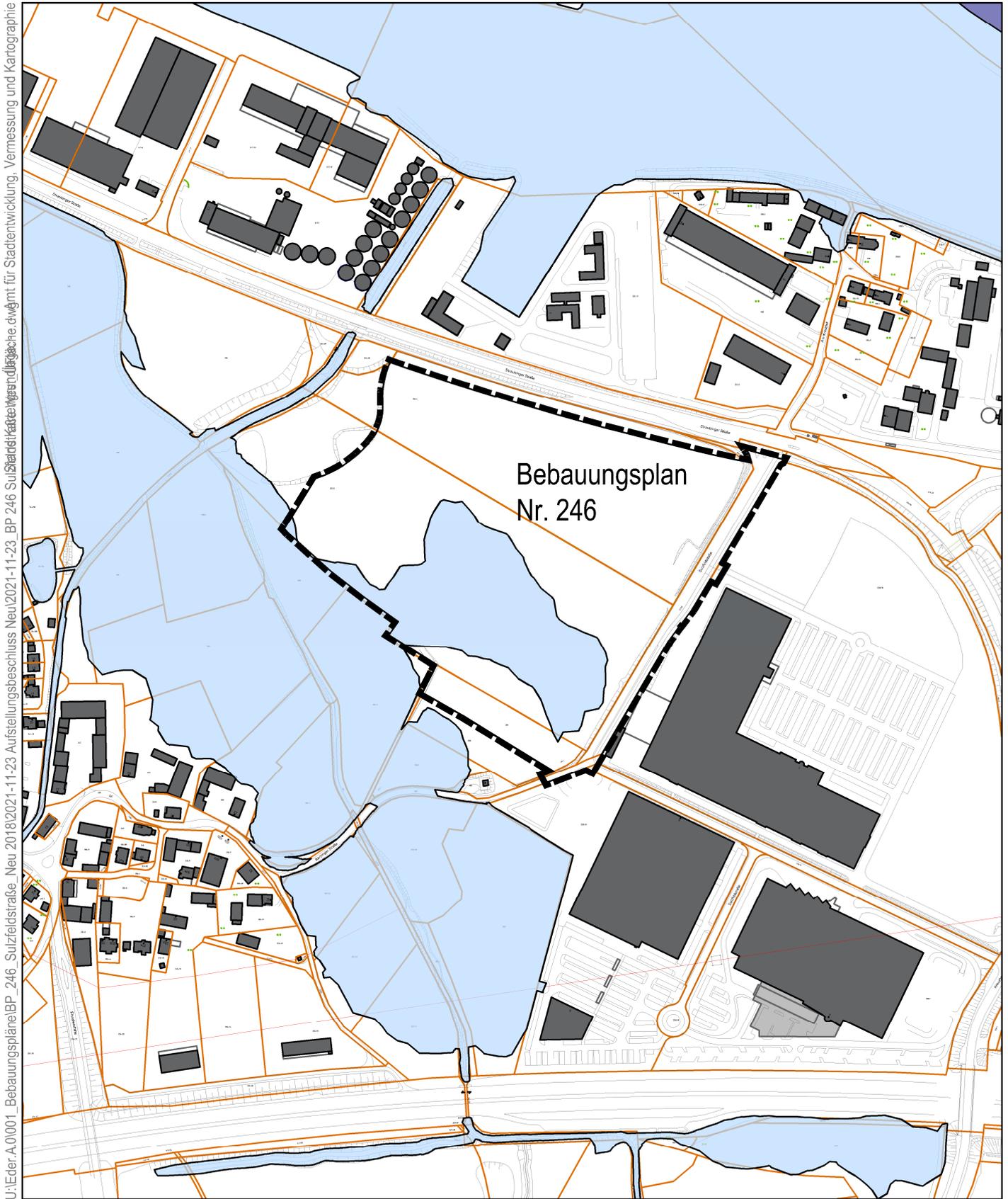
### **4. Weiteres Vorgehen**

Als nächster Verfahrensschritt wird die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchgeführt.

## **Anlagen:**

BP 246 Vorentwurf





U:\Eder.A\0\001\_Bebauungspläne\BP\_246\_Sulzfeldstraße\_Neu\2018\2021-11-23\_Aufstellungsbeschluss\_Neu\2021-11-23\_BP\_246\_Sulzfeldstraße\Karte\Wegstrecke.dwg mit für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

# Bebauungsplan Nr. 246 Sulzfeldstraße West

Lageplan mit Überschwemmungsfläche

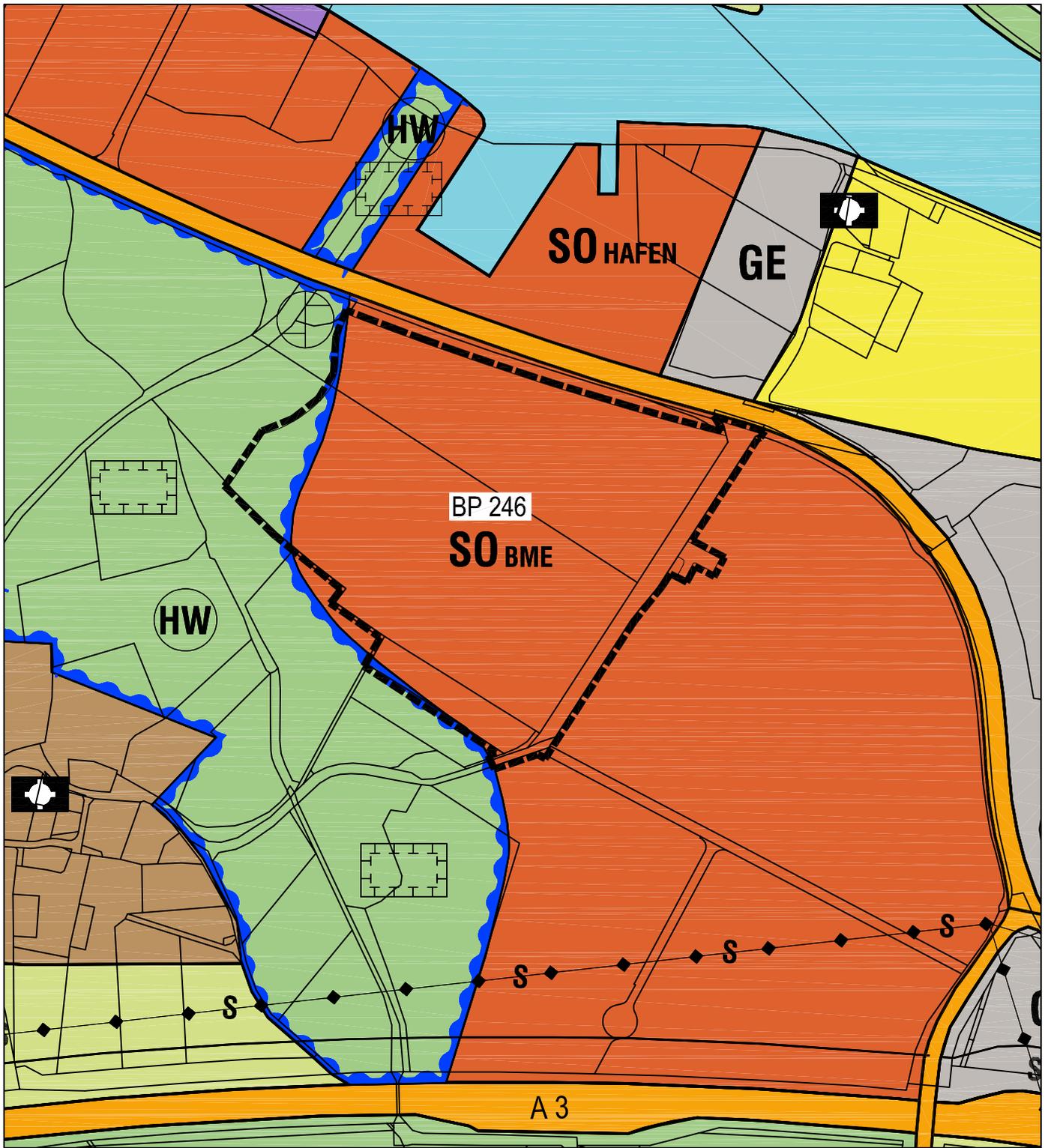
Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 23.11.2021



Stadtplanungsamt



Original M 1 : 5000  
Abt. 61.2 Aig / Ed 23.11.2021



# Bebauungsplan Nr. 246 Sulzfeldstraße West

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr  
und Wohnungsfragen am 23.11.2021

## Legende

 Sondergebiet

 Grünfläche

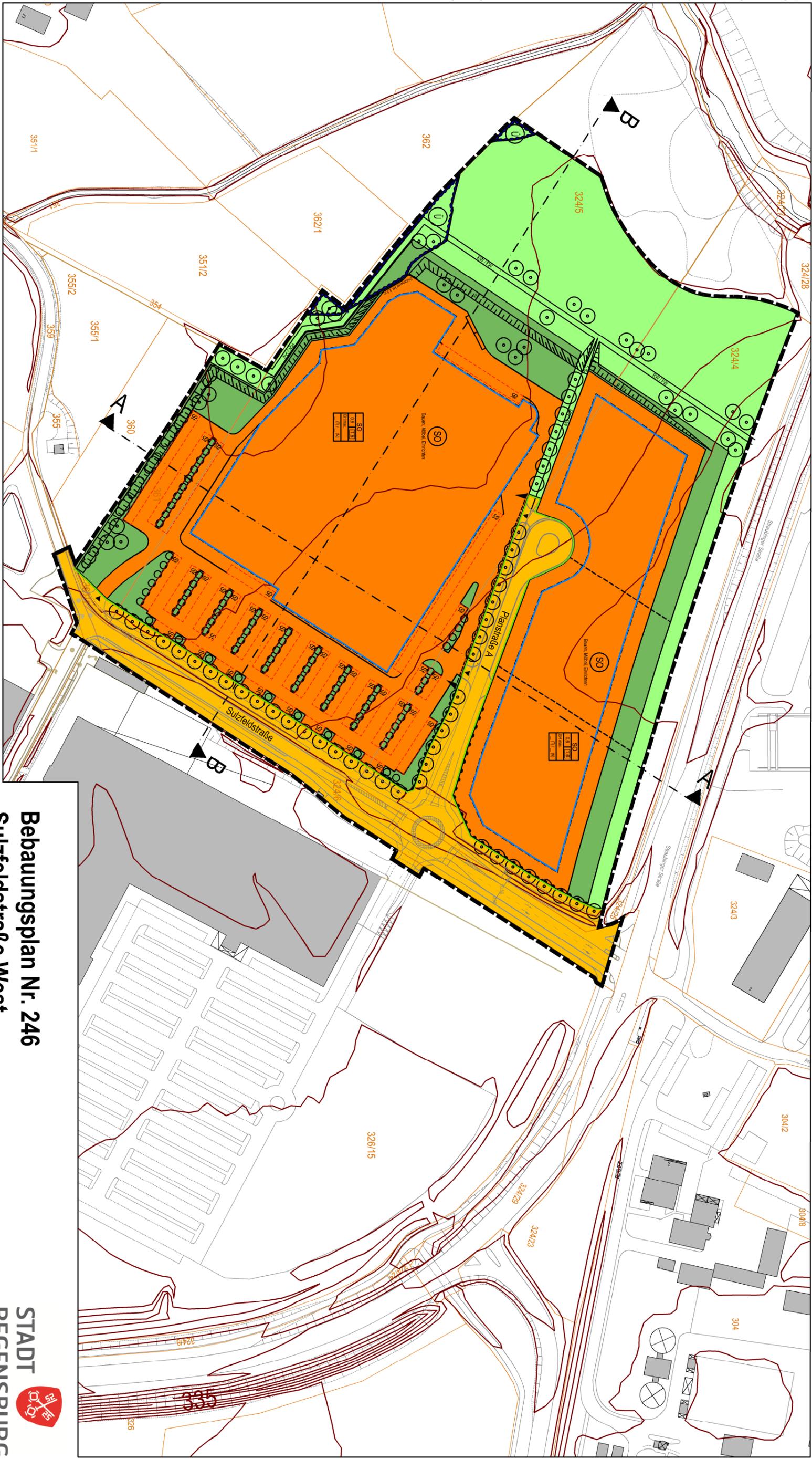
 Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Umgrenzung von Flächen für die  
Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz  
und die Regelungen des Wasserabflusses

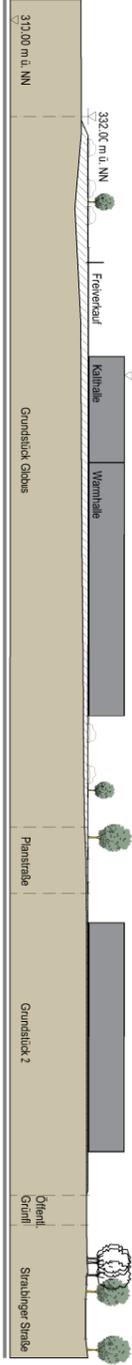






**Schnitt A - A (Schematisch)**

M 1:2000



**Schnitt B - B (Schematisch)**

M 1:2000

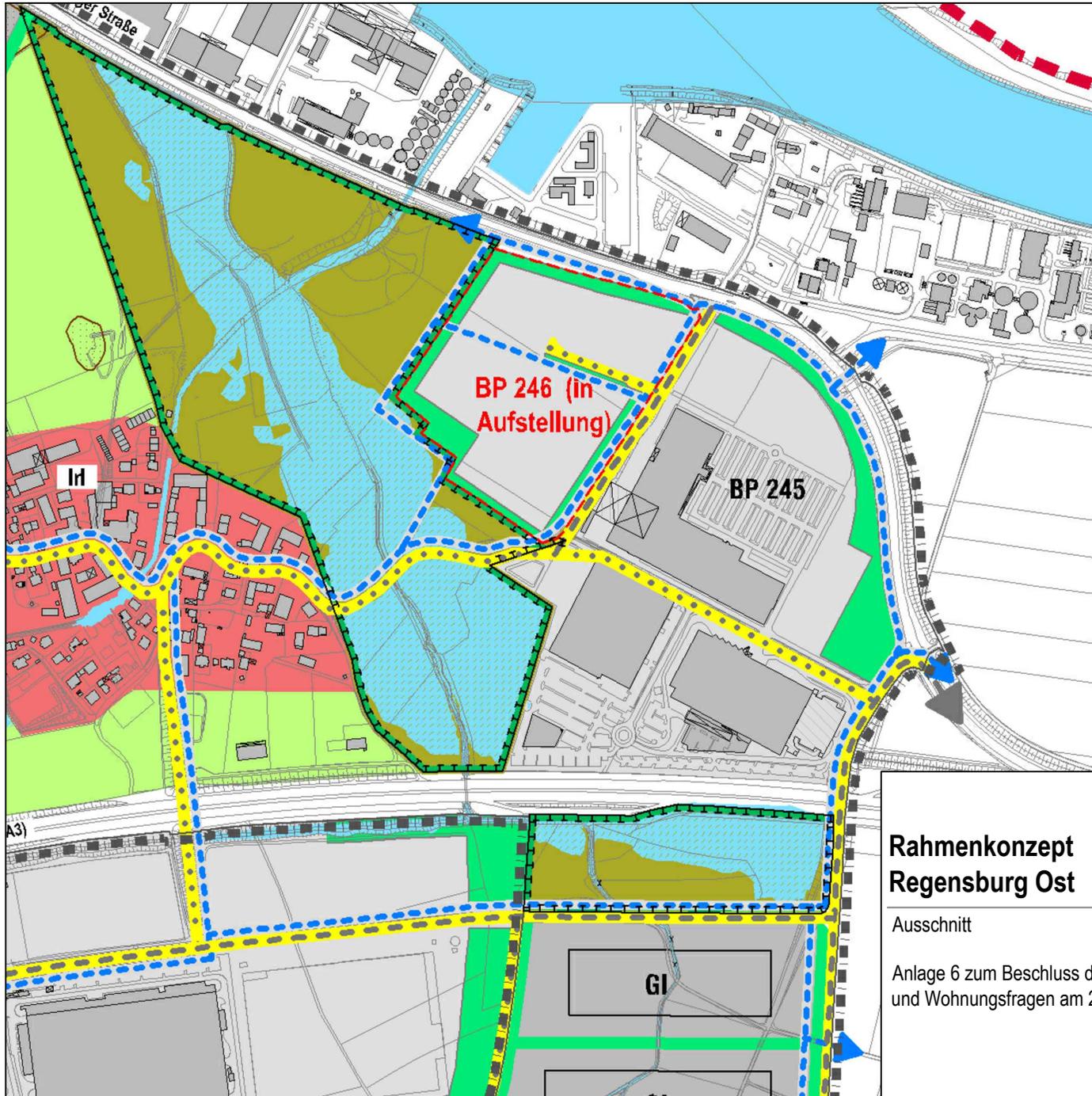


**Bebauungsplan Nr. 246  
Sulzfeldstraße West**

Vorentwurf

Anlage 5 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnfragen am 23.11.2021

- Geltungsbereich ca. 9,59 ha
- Sonderbauflächen
- Verkehrsfläche
- Öffentliches Grün
- Privates Grün



**Legende**

- Wohn- / Mischgebiet (Bestand)
- GE, GI, SO
- Verkehrserschließung
- Verkehrserschließung (untergeordnet)
- Fuß- / Radwegverbindung
- Landwirtschaftliche Fläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Grünfläche
- Donau/Aubach mit HW 100 Hochwasserabflussbereich
- Altlastenverdachtsfläche
- Umgriff des Rahmenkonzeptes
- Umgriff Bebauungspläne in Aufstellung
- Stadtgrenze

**Rahmenkonzept  
Regensburg Ost**

Ausschnitt

Anlage 6 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 23.11.2021



**STADT  
REGENSBURG**

Stadtplanungsamt



300 m

Original M 1 : 7500  
Abt. 61.2 Ai / Ed 23.11.2021

# Klimavorbehalt

## Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Aufstellung B-Plan Nr. 246, Sulzfeldstraße West
Drucksachennummer	VO/21/18339/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Herr Aigner

### 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.

#### 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: