

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/17/13787/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264, Westlich der Lechstraße
- 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.

16.01.2018 Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet östlich des Wildbach- und Gambachweges, westlich der Lechstraße und nördlich der Donaustauer Straße ist der Bebauungsplan Nr. 264, Westlich der Lechstraße im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 16.01.2018 (M. 1 : 2.000), der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und öffentliche Grünfläche festgesetzt
2. Der Bebauungsplan ist Teil der Wohnbauoffensive Regensburg.
3. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
4. Die im Bericht dargestellten Planungsziele werden beschlossen. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs soll als Grundlage dienen.
5. 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)
6. 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 sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung darzulegen. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in der örtlichen Presse hingewiesen werden.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Der ca. 1,8 ha große Planbereich liegt östlich des Wildbach- und Gambachweges, westlich der Lechstraße und nördlich der Donaustauer Straße. Auf dem Grundstück befand sich die Produktion der Fa. Mitterer, später Fa. Pfeiderer für Strommasten. Die Produktion auf dem derzeitigen Gewerbestandort ist seit einigen Jahren eingestellt, das Grundstück liegt derzeit weitgehend brach.

Durch den Kauf der Grundstücke durch das Evangelische Siedlungswerk (ESW) bietet sich nun die Möglichkeit eine derzeit ungenutzte gewerbliche Fläche für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Als Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen eines Städtebaulichen Wettbewerbes 8 Büros dazu aufgefordert einen Entwurf für das Gebiet zu erstellen. Unter den 7 abgegebenen Arbeiten wurde durch eine Jury ein Siegerentwurf ausgewählt (siehe Anlage).

Im Bebauungsplanverfahren soll nun dieser Entwurf weiterentwickelt werden.

2. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Derzeit besteht auf dem Grundstück lediglich Planungsrecht nach § 34 BauGB. Um für den Planbereich auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes Baurecht zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise nicht aus der Eigenart der Umgebung ableiten lassen.

3. Ziel und Zweck

Ziel für die vorliegende Planung ist auf der Basis der Wohnbauoffensive die Schaffung von möglichst viel Wohnraum auf dem Gelände mit einer gleichzeitig hohen Qualität bei den Freiflächen. Zur Donaustauer Straße hin sind neben dem Wohnen auch Gewerbeflächen vorgesehen.

Aufgrund des Fachprogramms Wohnen II und der aktuellen Bevölkerungsprognosen ist die Schaffung von Wohnraum, besonders für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, von hoher Priorität. Gerade durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 19.01.2016 sollen insbesondere Potenziale der Nachverdichtung und Umnutzung untersucht und entwickelt werden.

4. Planungsziele / Nutzungskonzept / B-Plan-Vorentwurf

- **Städtebauliches Konzept**

Aus Schallschutzgründen ist entlang der Lechstraße und der Donaustauer Straße eine weitestgehend geschlossene Bebauung vorgesehen

Im Westen des Gebietes schaffen unterschiedlich hohe Punkthäuser einen Übergang von der Lärmschutzbebauung entlang der Lechstraße zu der bestehenden Wohnbebauung.

Geplant sind ca. 175 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, davon 45 im sozial geförderten Wohnungsbau und ca. 4.100 qm Gewerbeflächen.

- Erschließung

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen bzw. Stellplätzen erfolgt von Osten über die Lechstraße, sowie von Süden über die Donaustauffer Straße. Darüber hinaus soll das Gebiet weitestgehend von motorisiertem Verkehr frei gehalten werden.

Eine innere fußläufige Erschließung verbindet das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Im Norden werden der Wildbachweg und die Lechstraße über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Das Gebiet ist durch die RVV Linien 5 und 8 (Haltestelle Vilsstraße / Gewerbepark) an den ÖPNV angebunden.

- Freiflächen / Grünordnung

Das Gebiet ist derzeit zu einem großen Teil versiegelt bzw. bebaut. Es ist beabsichtigt bestehende Bäume im Norden soweit wie möglich zu erhalten. Einzelne Bäume entlang der Lechstraße werden aufgrund der Topografie nur schwer zu erhalten sein. Diese werden aber durch neue Bäume ersetzt.

Auf dem länglichen Grundstück ist entlang der Lechstraße und der Donaustauffer Straße jeweils eine Baumreihe als Straßenbegleitgrün geplant. Auch zu der bestehenden, lockeren Bebauung im Westen des Grundstückes sieht der städtebauliche Entwurf eine Eingrünung mit Bäumen entlang eines Fußweges vor.

Im Norden befindet sich eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung vom Wildbachweg zur Lechstraße. Hier soll ein zusätzlicher, öffentlicher Spielplatz entstehen.

Im Gebiet reihen sich drei Hofgemeinschaften entlang der inneren fußläufigen Erschließung aneinander. Diese Hofgemeinschaften sollen soweit wie möglich begrünt werden. Hier befinden sich ebenfalls die bauordnungsrechtlich notwendigen Spielflächen für die Wohnbebauung (Kleinkinderspielflächen).

- Städtebauliche Vergleichswerte

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.800 qm. Geplant ist die Errichtung von ca. 175 Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 20.100 qm und Gewerbeflächen mit ca. 4.100 qm BGF.

Entsprechend den Beschlüssen zur Wohnungsbauförderung in Regensburg vom 18.05.2010 und vom 04.12.2012 sind in Baugebieten mit einer Bruttogeschossfläche von über 4500 m² an Geschosswohnungen, 20 % der BGF für Wohnen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf sieht eine Fläche von ca. 5.500 qm BGF mit ca. 45 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau vor. Dies entspricht einem Anteil von ca. 27 %.

5. Planungsrecht

- Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist derzeit ungenutzt. Um Baurecht, wie in den Planungszielen formuliert, zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 weniger als 20.000 qm, daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

- **Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI) dargestellt. Künftig soll der Bereich als Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden. Gemäß § 13 a BauGB ist keine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes soweit erforderlich im Wege der Berichtigung angepasst.

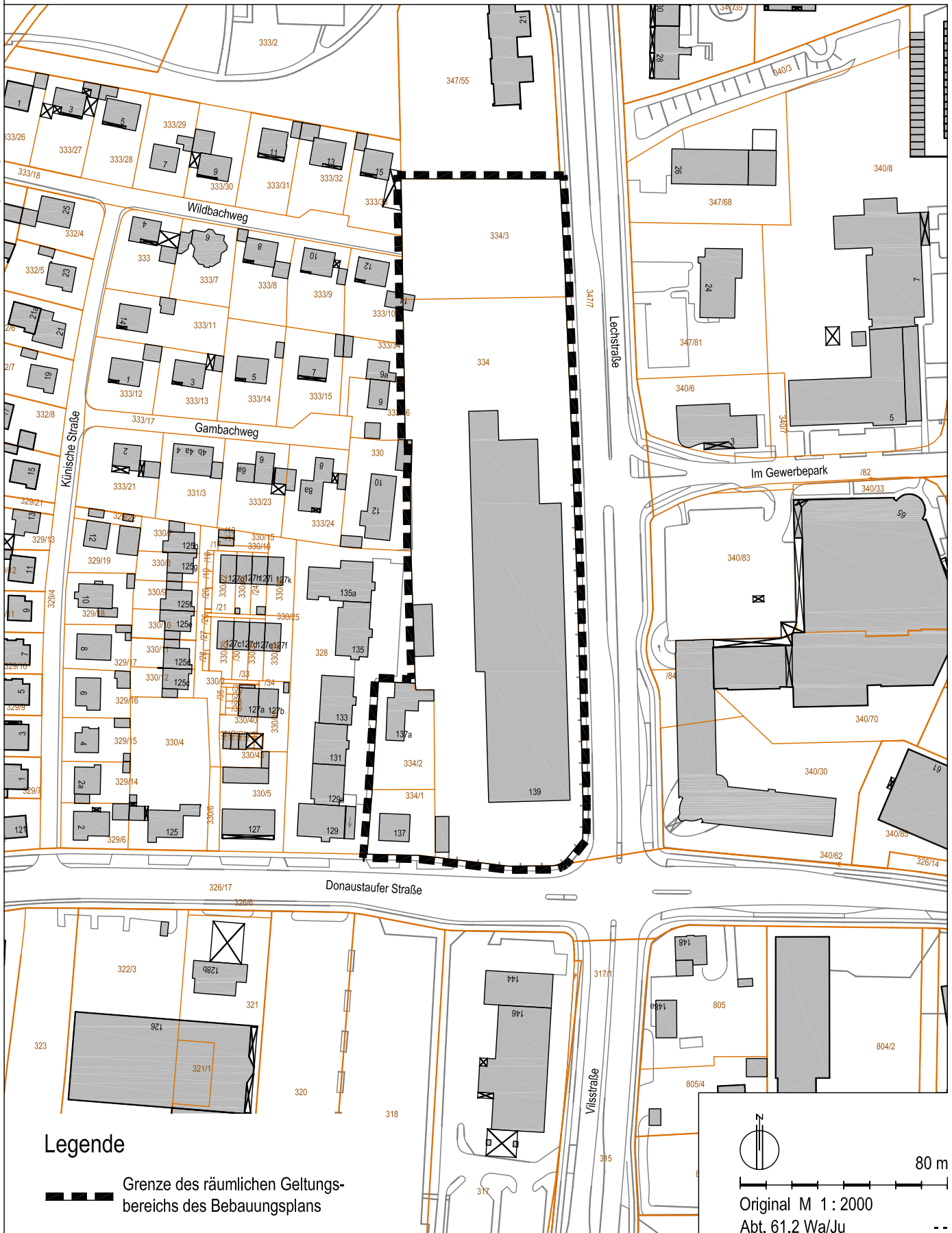
Anlagen:

BP 264 - Westlich der Lechstraße, Lageplan
Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs Lechstraße mit der Kennziffer 200201
(3 Pläne)

Bebauungsplan Nr. 264 Westlich der Lechstraße

Geltungsbereich

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr und Wohnungsfragen am xx. 01. 2018





Lageplan - 1/500



Schwarzplan - 1/2500

Städtebau

Unser Entwurf reagiert nahestehend auf die extrem heterogene Gemengelage im städtebaulichen Umfeld. Zugleich erfüllt er die vollkommen unterschiedlichen Anforderungen an Raumbildung, Schallschutz und Einfügung in die Umgebung:

An den Straßen ist fünf- bis sechsgeschossige Schallschutzbauung vorgesehen. Entlang der Lechstraße ist die Bauung rhythmisiert. Fugen in der Zeile vernetzen das neue Quartier fußläufig mit dem Gewerbepark, der den Bewohnern als attraktiver Bezugspunkt mit vielfältigem Einkaufs- und Gastronomieangebot dient. Nach Westen vermittelt niedrigere aufgelockerte Bebauung zum kleinteiligen Bestand. Auf einen Höhepunkt an der Kreuzung Donaustraße / Lechstraße wird zugunsten einer ablesbaren Quartiersbildung und möglichst optimaler Belichtung des Quartiersinneren verzichtet. Eine kleine Platzaufweitung dient stattdessen als repräsentativer Eingangsbereich zum südlichen Bürogebäude. Hier könnte der Freisitz eines Cafés liegen.

Eine insgesamt hohe Dichte schafft urbane Wohnqualität und attraktiven Freiraum im neuen Quartier.

Nutzungen

Die (lärm-)exponierte Lage an der Donaustraße ist ideal für nichtstörendes Gewerbe (z.B. Dienstleistungen wie Arztpraxen, Büros etc.). Parterre ist Gastronomie denkbar, die in ihrer Ausrichtung mit der Wohnnutzung kompatibel wäre. Dieser Teil des Wettbewerbsgebiets ist separat erschlossen. Realisierung wäre möglich.

Im Interesse der Privatsphäre und Wohn-Qualität der Erdgeschoss-Wohnungen wird zur Lechstraße generell Hochparterre vorgeschlagen. Zum ruhigen Innenbereich ist der Freibereich bodengleich. Hier sorgen vorgelagerte Gärten für Privatsphäre. Das Hochparterre ist auf fast gleichem Niveau wie das vorhandene Gelände der Nachbarn im Westen.

Freiraum

Es sind gut und ausreichend dimensionierte private Grünflächen vorgesehen, die von ihrer optischen Verschmelzung mit den vorhandenen Nachbargärten profitieren und allen Bewohnern eine gemeinsam nutzbare Erholungsfläche bieten, die zugleich zur Vernetzung des Quartiers beiträgt.

Der Spielplatz im Norden ist über die öffentliche Fuß- und Radwegverbindung vom Wildbachweg zur Lechstraße zugänglich und an den Albert-Schweitzer-Park angebunden. Die naturnahe Gestaltung der Spielflächen und ihre Einbindung in die Grünflächen führen zu Synergien in der Nutzungsqualität beider Flächen. Spielplatz und Weg sind so Teil der öffentlichen Grünfläche. Vorhandene Bäume werden nach Möglichkeit erhalten oder ggf. ersetzt und als Baumreihe entlang der Lechstraße fortgeführt. In den Freiflächen auf der Tiefgarage wachsen Obstbäume.

Auf den Dächern der III- bis V-geschossigen Wohnbebauung können wir uns von der Hausgemeinschaft genutzte Gärten vorstellen.

Verkehr- und Erschließung

Die Erschließung des Wettbewerbsgrundstücks erfolgt von Süden über die Donaustraße (rechts rein, rechts raus) und von Osten über die Lechstraße (ebenso rechts rein, rechts raus). Der MIV wird an den Einfahrten direkt in die Tiefgaragen geleitet. Für Anlieferverkehr, Rettung und kurzzeitiges Anfahren sind ausreichend Flächen vorgesehen.

Zwischen Lechstraße und Wildbachweg gibt es eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer. Sie dient auch dem Anschluss an den Albert-Schweitzer-Park über Wildbachweg und Hölzbachstraße.

Die Schallschutz-Wohnbebauung hat an der Lechstraße Adressen und Zugänge. Zugleich ist sie barrierefrei von der quartiers-internen Wegeführung aus erschlossen. Leicht geneigte Rampen in den Gebäudefugen führen von den Freiflächen im Hochparterre zur Fußgängerquerung über die Lechstraße zur Fahrradstation und in den Gewerbepark.

Die notwendigen Feuerwehrauffstellflächen sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

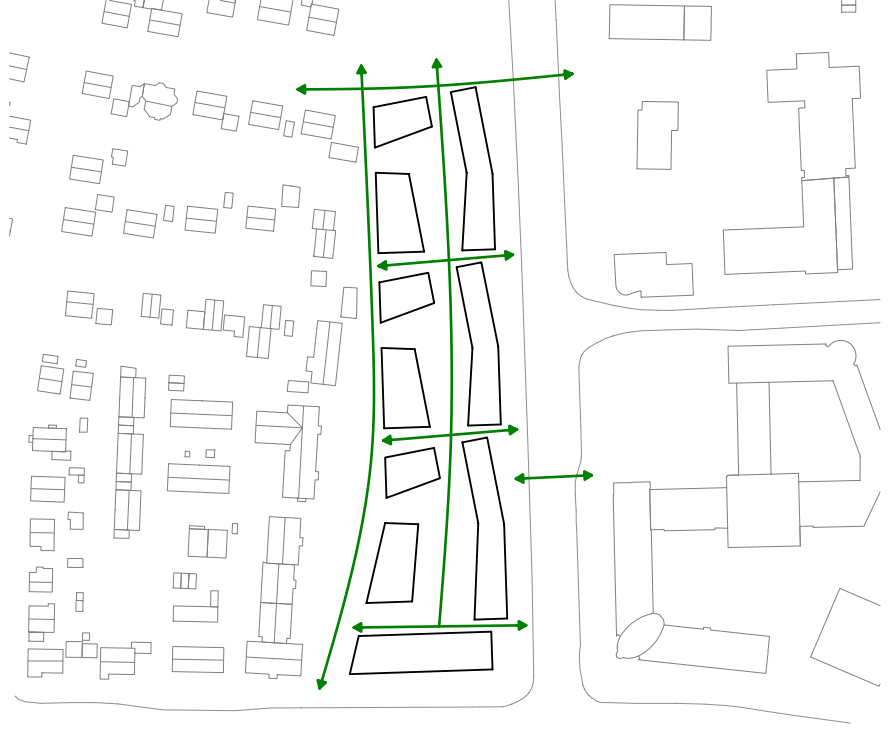


Schallschutz

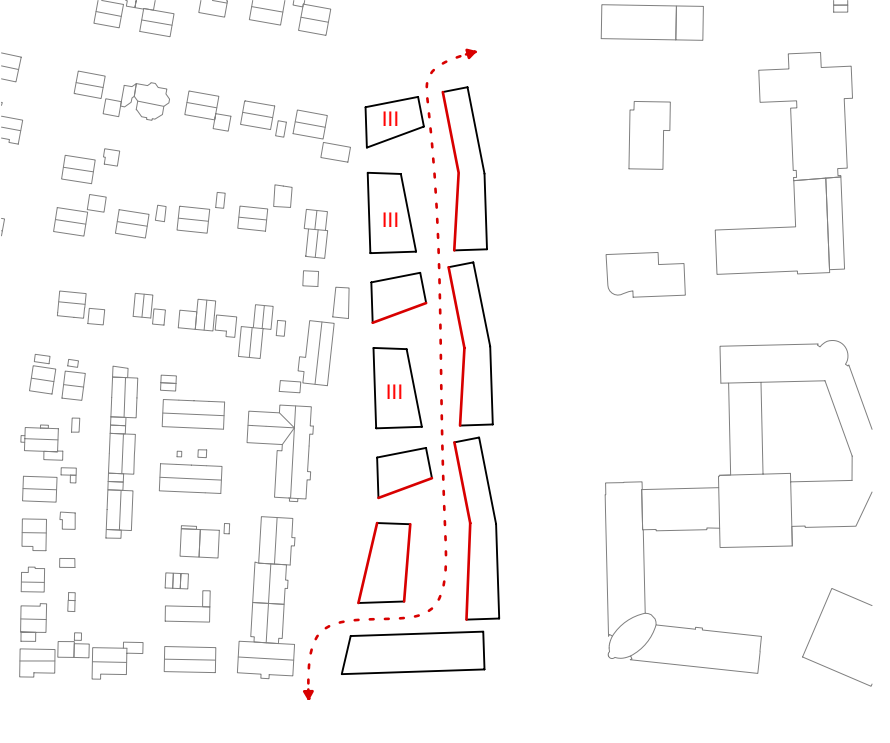
Um dem Bedürfnis nach Ruhe nachzukommen ist die Wohnbebauung entlang der Lechstraße als weitgehend geschlossene, fünf- bis sechsgeschossige Schallschutzbauung gestaltet. Die Bauhöhe schützt insbesondere die eigenen Freibereiche, dahinterliegende Fassaden und die westlich gelegene Wohnbebauung so, dass eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Die Durchwegungen sind so gestaltet, dass nur geringe Durchstrahlungseffekte in die Freibereiche entstehen und für Fenster an den schallabgewandten Fassaden die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Vor allem die Grundrissgestaltung der Wohnungen trägt zum Schallschutz bei:

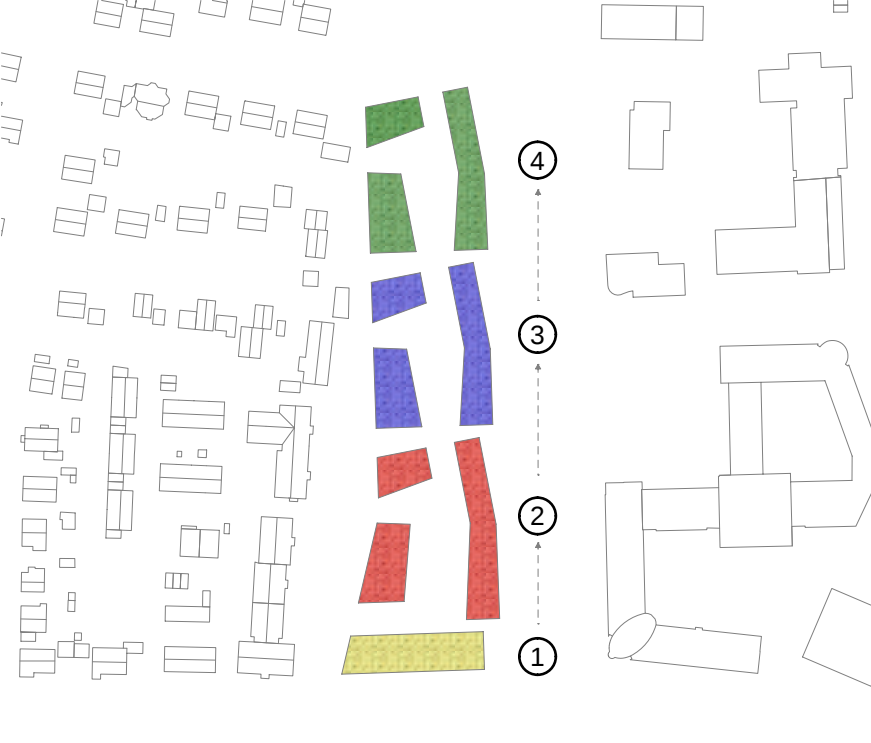
- Schlaf- und Kinderzimmer an den schallabgewandten Seiten
- In Ausnahmefällen wird über verglaste Loggien ruhig gelüftet
- Der Wohn- / EBereich ist meist durchgesteckt mit mindestens einem Fenster an der schallabgewandten Seite und großartigem Blick Richtung Osten (Kalkwerk, Keilberg, Walhalla) v.a. in den oberen Geschossen
- Jede Wohnung im Schallschutzriegel verfügt über einen Garten oder Balkon zur ruhigen Seite



Vernetzung



Rettung



Bauabschnitte

Nutzungsmix UG:

- Erschließung (innere)
- Nebenräume
- Fläche für Stellplätze

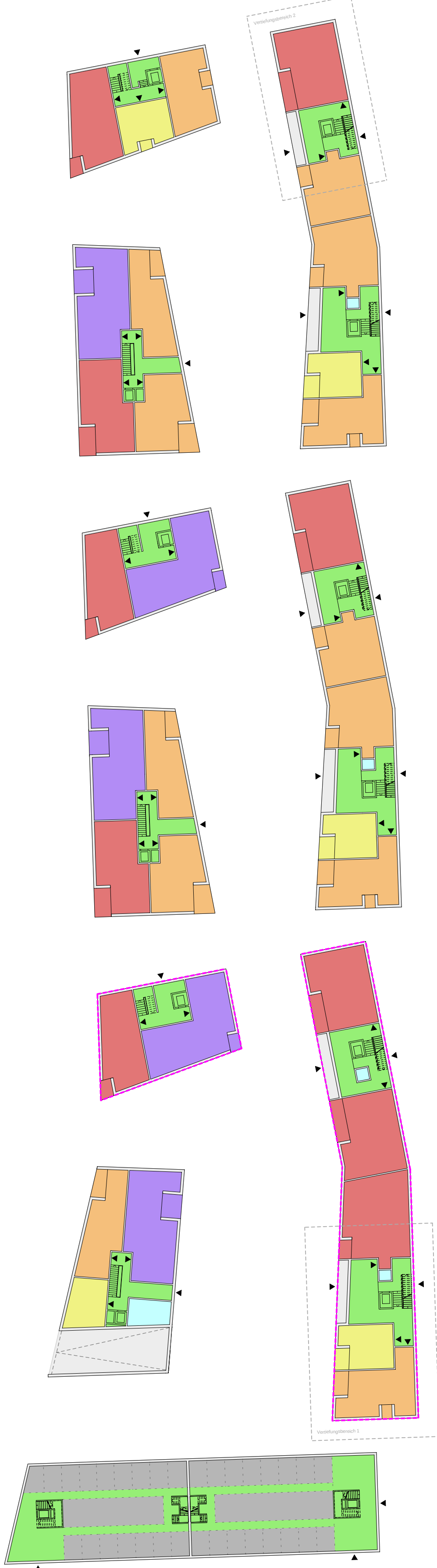


Nutzungsmix UG - 1/500

Nutzungsmix EG:

- Erschließung (innere)
- Nebenräume
- Gewerbefläche
- Geförderter Wohnungsbau

2-Zimmer-Wohnung	50 - 60 m²	5 x	= 15 %
3-Zimmer-Wohnung	70 - 80 m²	13 x	= 40 %
4-Zimmer-Wohnung	80 - 90 m²	10 x	= 30 %
5-Zimmer-Wohnung	90 - 110 m²	5 x	= 15 %

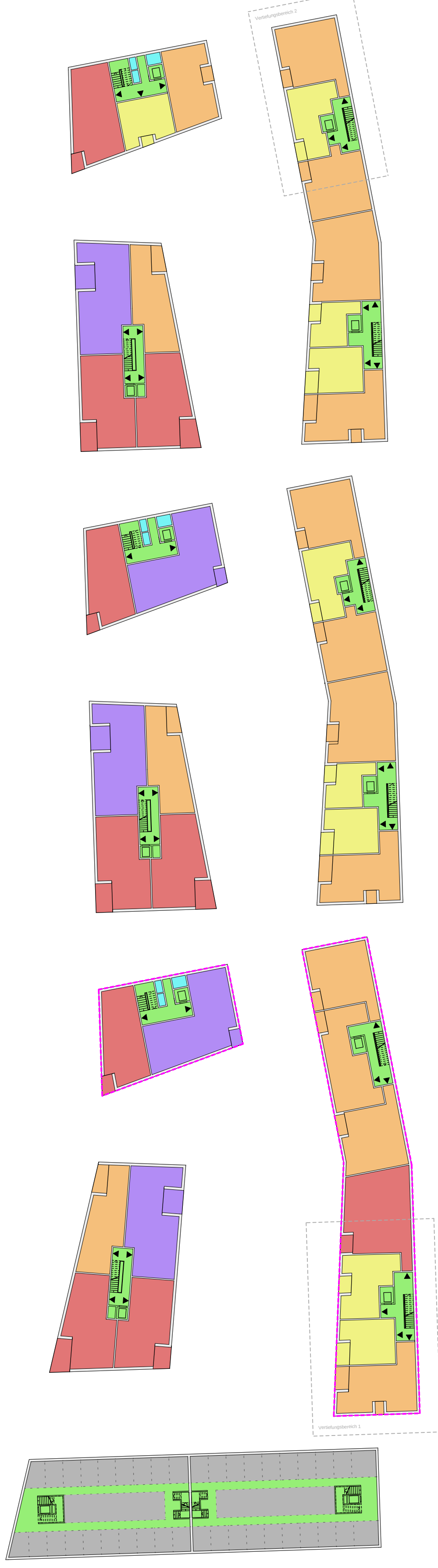


Nutzungsmix EG - 1/500

Nutzungsmix 1. und 2.OG:

- Erschließung (innere)
- Nebenräume
- Gewerbefläche
- Geförderter Wohnungsbau

2-Zimmer-Wohnung	50 - 60 m²	18 x	= 23 %
3-Zimmer-Wohnung	70 - 80 m²	32 x	= 40 %
4-Zimmer-Wohnung	80 - 90 m²	20 x	= 25 %
5-Zimmer-Wohnung	90 - 110 m²	10 x	= 12 %



Nutzungsmix 1. und 2.OG - 1/500

Stellplatzberechnung:

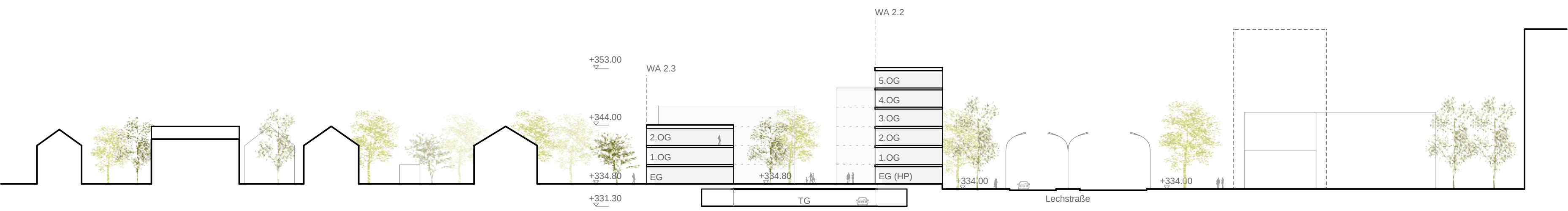
Tiefgarage WA 1	1888 m²	= 75 Stellplätze
Tiefgarage WA 2	1749 m²	= 69 Stellplätze
Tiefgarage WA 3	1741 m²	= 69 Stellplätze
Tiefgarage MI	1195 m²	= 47 Stellplätze
Stellplätze oberirdisch		= 16 Stellplätze
Gesamt	6573 m²	= 276 Stellplätze

Geschossfläche:

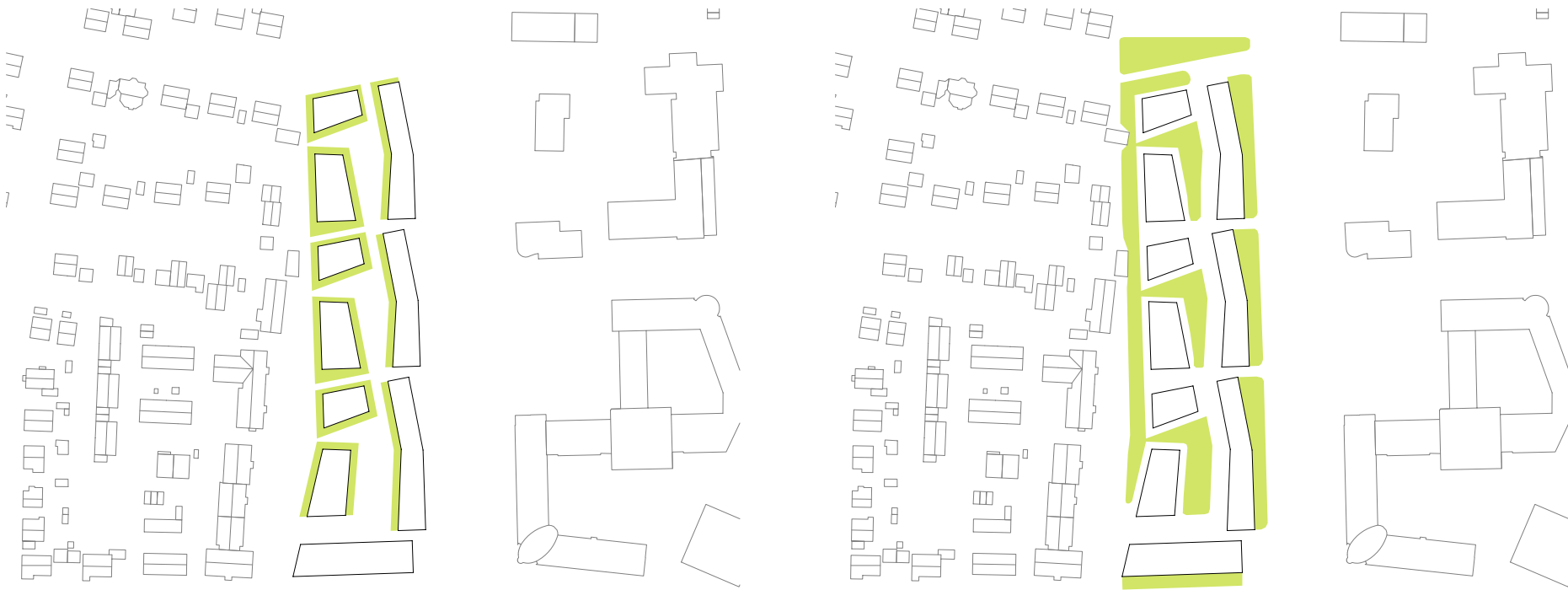
geförderter Wohnungsbau	5502 m²	= 23 %
frei finanziert Wohnungsbau	14630 m²	= 60 %
MI	4100 m²	= 17 %
Gesamt	24232 m²	= 100 %
GFZ	1,38	

Grundfläche:

geförderter Wohnungsbau	1072 m²	= 19 %
frei finanziert Wohnungsbau	3458 m²	= 65 %
MI	820 m²	= 16 %
Gesamt	5350 m²	= 100 %
GRZ	0,31	

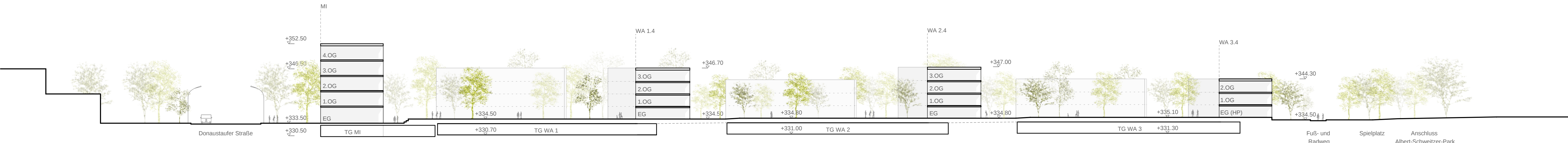


Querschnitt A-A in Ost-West-Richtung - 1/500



private Freiflächen

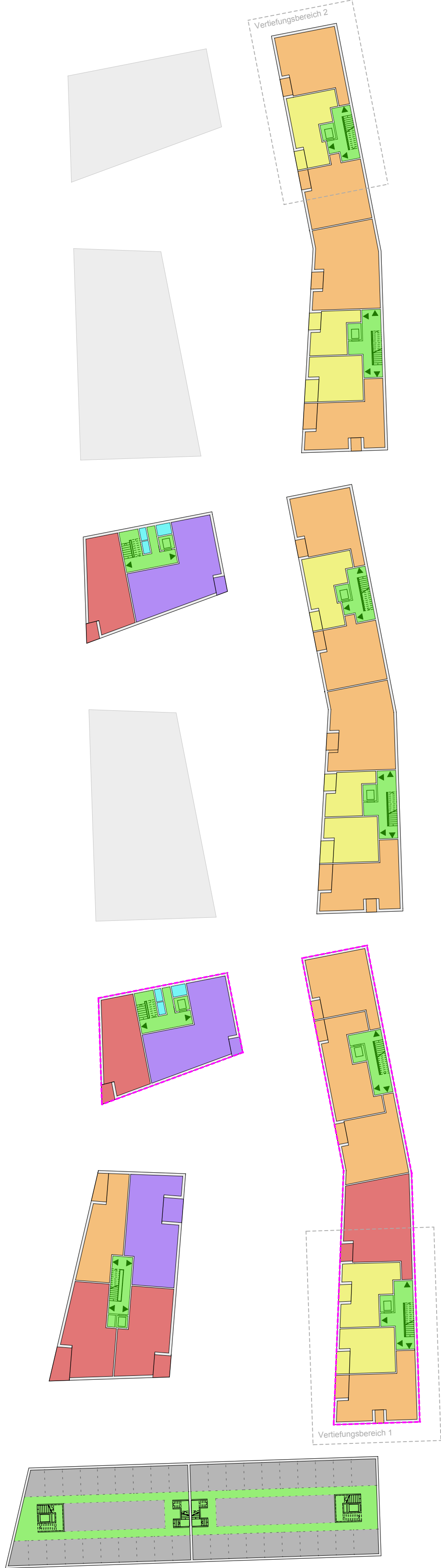
gemeinschaftliche Freiflächen



Längsschnitt B-B in Nord-Süd-Richtung - 1/500

Nutzungsmix 3.OG

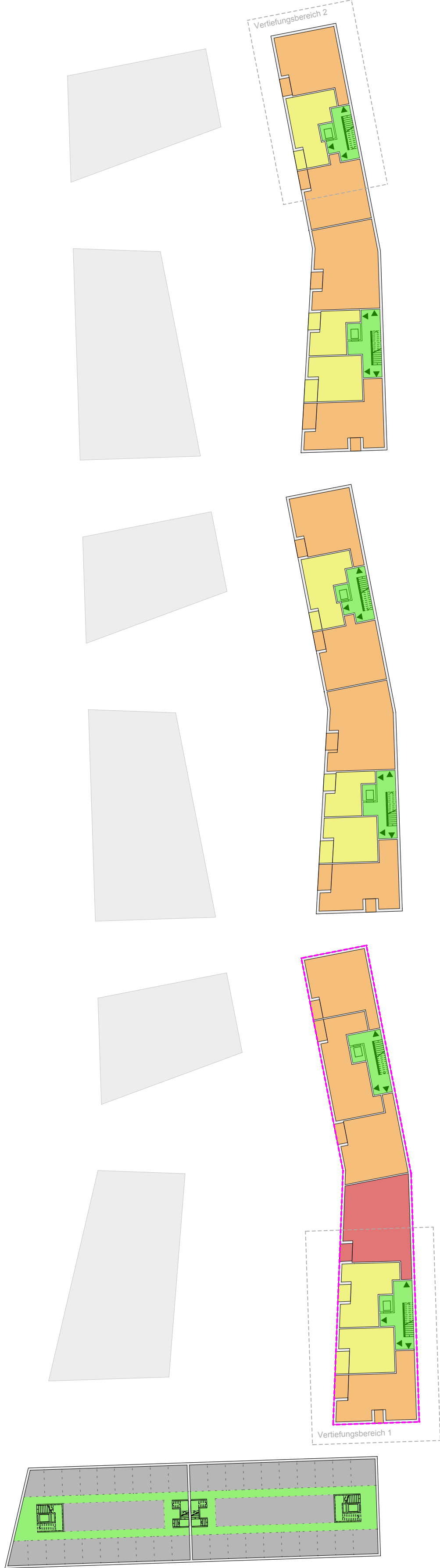
	Erschließung (innere)			
	Nebenräume			
	Gewerbefläche			
	Geförderter Wohnungsbau			
	2-Zimmer-Wohnung	50 - 60 m ²	8 x	= 28 %
	3-Zimmer-Wohnung	70 - 80 m ²	13 x	= 45 %
	4-Zimmer-Wohnung	80 - 90 m ²	5 x	= 17 %
	5-Zimmer-Wohnung	90 - 110 m ²	3 x	= 10 %



Nutzungsmix 3.OG - 1/500

Nutzungsmix 4.OG

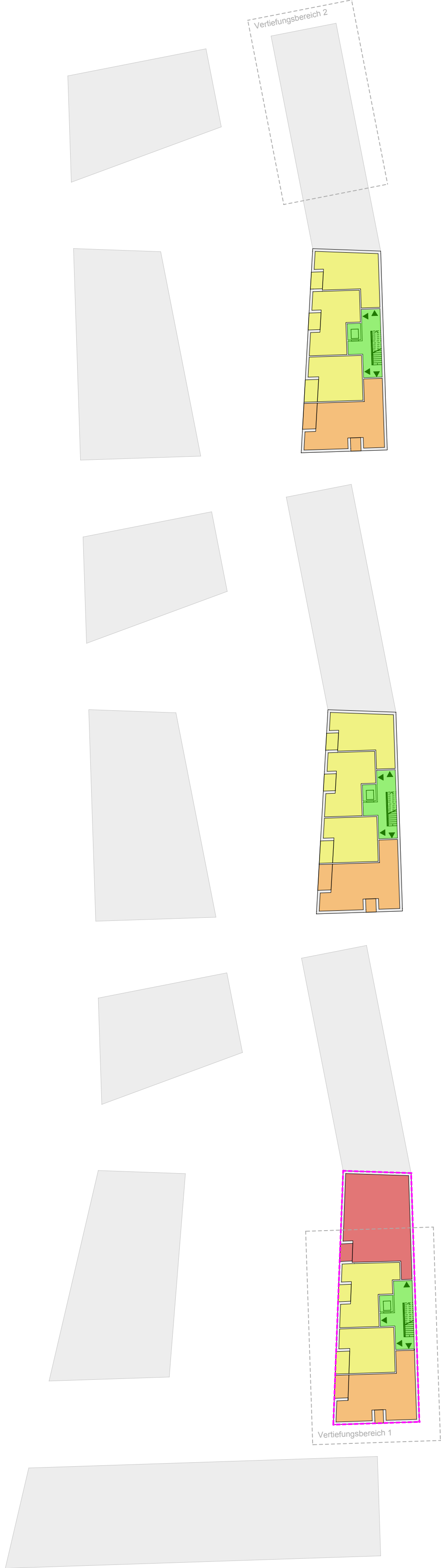
	Erschließung (innere)			
	Nebenräume			
	Gewerbefläche			
	Geförderter Wohnungsbau			
	2-Zimmer-Wohnung	50 - 60 m ²	8 x	= 38 %
	3-Zimmer-Wohnung	70 - 80 m ²	12 x	= 57 %
	4-Zimmer-Wohnung	80 - 90 m ²	1 x	= 5 %
	5-Zimmer-Wohnung	90 - 110 m ²		



Nutzungsmix 4.OG - 1/500

Nutzungsmix 5.OG

	Erschließung (innere)			
	Nebenräume			
	Gewerbefläche			
	Geförderter Wohnungsbau			
	2-Zimmer-Wohnung	50 - 60 m ²	8 x	= 67 %
	3-Zimmer-Wohnung	70 - 80 m ²	3 x	= 25 %
	4-Zimmer-Wohnung	80 - 90 m ²	1 x	= 8 %
	5-Zimmer-Wohnung	90 - 110 m ²		



Nutzungsmix 5.OG - 1/500

Wohnungsmix geförderter Wohnungsbau:

	2-Zimmer-Wohnung	bis 55 m²	11 x	= 24 %
	3-Zimmer-Wohnung	bis 75 m²	18 x	= 40 %
	4-Zimmer-Wohnung	bis 90 m²	12 x	= 27 %
	5-Zimmer-Wohnung	bis 105 m²	4 x	= 9 %
Gesamt			45 x	= 100 %

Wohnungsmix frei finanziierter Wohnungsbau:

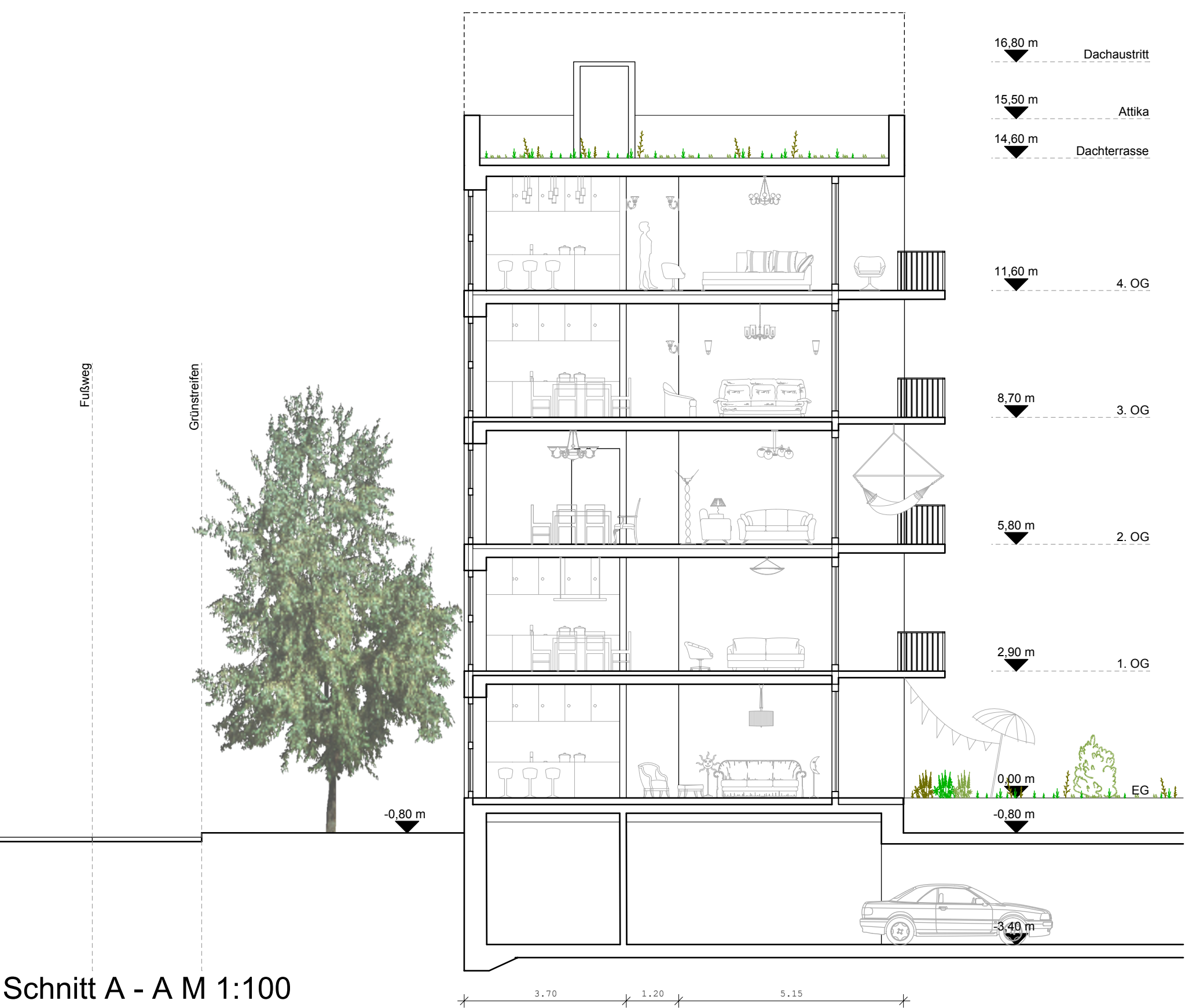
	2-Zimmer-Wohnung	50 - 60 m²	36 x	= 28 %
	3-Zimmer-Wohnung	70 - 80 m²	55 x	= 42 %
	4-Zimmer-Wohnung	80 - 90 m²	25 x	= 19 %
	5-Zimmer-Wohnung	90 - 110 m²	14 x	= 11 %
Gesamt			130 x	= 100 %

Wohnungsmix Gesamt

	2-Zimmer-Wohnung		47 x	= 27 %
	3-Zimmer-Wohnung		73 x	= 42 %
	4-Zimmer-Wohnung		37 x	= 21 %
	5-Zimmer-Wohnung		18 x	= 10 %
Gesamt			175 x	= 100 %



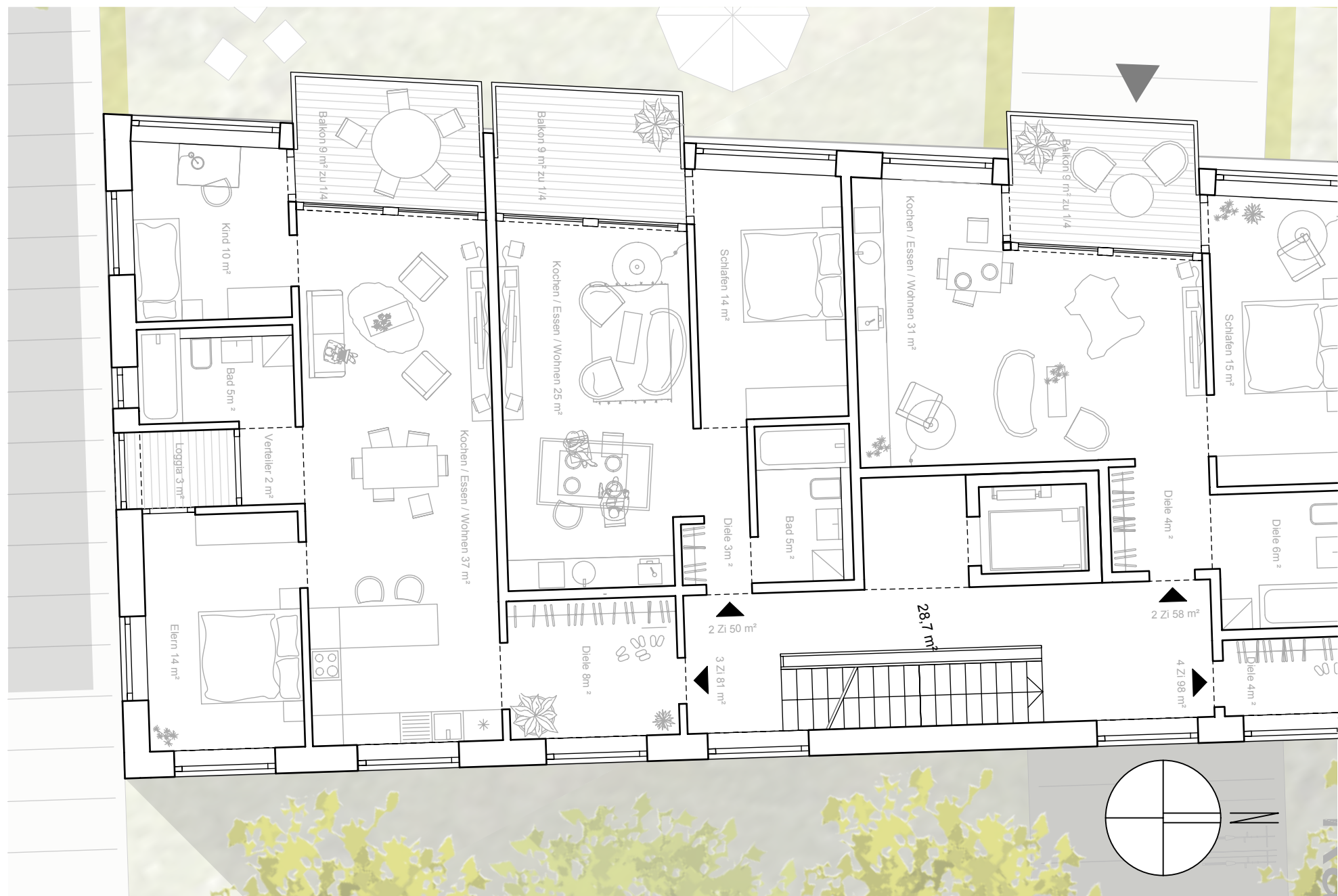
Ansicht Ost, Straße M 1:100



Schnitt A - A M 1:100



Ansicht West, Garten M 1:100



Regelgeschoss Vertiefungsbereich Süd - Ost M 1:100



Erdgeschoss Vertiefungsbereich Nord - Ost M 1:100



Regelgeschoss Vertiefungsbereich Nord - Ost M 1:100