STADT REGENSBURG

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer
VO/18/15053/61

Zuständig
Stadtplanungsamt

Berichterstattung
Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274, Westhafen/Ölhafen
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 147 für ein Gebiet südlich des Auweges und nördlich der Alten Straubinger Straße

Beratungsfolge

Datum	Gremium	TOP-Nr.
22.01.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet südlich der Donau im Bereich des West- und Ölhafens ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 274, Westhafen/Ölhafen, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 22.01.2019, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 22.01.2019, 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.

5. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 147 wird beschlossen. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Regensburg bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung
   - Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
     Der Stadtbezirk Ostenviertel grenzt unmittelbar an das Regensburger Altstadtensemble und ist geprägt durch eine Vielzahl verschiedener Nutzungen. Vor allem der Hafen mit den dort zahlreichen hafentypischen Gewerbeansiedlungen prägt den Stadtbezirk. Durch die anhaltende Zunahme der Bevölkerungszahlen in Regensburg wird verstärkt neuer Wohnraum in der Stadt benötigt. Mit der Umwandlung des ehemaligen Schlachthofs und der ehemaligen Zuckerfabrik in Wohnquartiere hat die Stadt dieser Entwicklung bereits Rechnung getragen. Dadurch entwickelt sich das Ostenviertel zu einer urbanen Wohnlage. Im gleichen Zeitraum nimmt auch die Bedeutung des Regensburger Hafens zu. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Mittel- und Osteuropa sowie die fortschreitenden Auswirkungen der Globalisierung liegen dieser Entwicklung zugrunde. Die Wohnnutzung und der Hafenbetrieb sowie gewerbliche Nutzungen nehmen im Plangebiet zu und rücken wechselwirkend aneinander heran. Dadurch sind zukünftig Konflikte zu erwarten, sofern nicht eine ordnende Steuerung durch Bauleitplanung erfolgt, wie es vorliegend vorgesehen ist. Für eine alle Belange abwägende Entwicklung wird – insbesondere auch im Hinblick auf den Schallschutz und den Schutz der Donauauen – ein Bebauungsplan notwendig. Mit der Bebauungsplanaufstellung soll der Betrieb der innerhalb des Plangebiets gelegenen Regensburger Häfen städtebaurechtlich gesichert werden. Diesbezüglich ist vorgesehen, dass künftige Entwicklungen des Hafens ebenso berücksichtigt werden wie mögliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden Bebauung. Der Regensburger Hafen stellt auch in Zukunft einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt dar. Mit dem überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der mittel- und osteuropäischen Donauanrainer und dem Bekenntnis der Bundes- und der Landespolitik, den Güterverkehr von der Straße auf andere Verkehrsträger zu verlagern, wird der Hafen mit seinem trimodalen Umschlag künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Hierfür ist es entscheidend, die notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen. Bereits heute haben sich einige "hafentypische" Nutzungen auch abseits des Hafenbeckens angesiedelt.

2. Bestandssituation
   - Planungsrecht
     Durch den Bebauungsplan Nr. 274 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung und die dauerhafte Sicherung von Nutzungen im Gebiet geschaffen werden. Eine geordnete bauliche und räumliche Entwicklung von in Konflikt miteinander und zueinander stehenden oder zukünftig geratenden Wohnnutzungen und Hafenbetrieben bzw. sonstigen Gewerbebetrieben soll mit Hilfe der vorliegenden Bauleitplanung gewährleistet werden. Es soll eine weitest gehende Entflechtung der diversen Nutzungen erreicht werden. Das Ziel ist hierbei die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei gleichzeitiger Sicherung des Hafenbetriebes sowie dessen Gewährleistung für die Zukunft einschließlich der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten vornehmlich für gewerbliche Nutzungen im Regensburger Westhafen und Ölhafen.
     Damit besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.
     Am 25.09.2012 wurde vom Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 für ein Gebiet südlich des Auweges und nördlich der Alten Straubinger Straße beschlossen. Dieser Beschluss soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 Westhafen/Ölhafen aufgehoben werden. Die damaligen verkehrlichen Planungszielen sollen in den Bebauungsplan Nr. 274 übernommen werden

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
   - Städtebauliches Konzept
     Für eine Sicherung des Hafenbetriebes und zur Vermeidung künftiger "Gemengelagen" ist eine Ausweitung des Sondergebietes Hafen (SOHafen) über die Wiener Straße hinaus bis zur Alten Straubinger Straße vorgesehen. Durch das vorhandene, nach Südosten geführte, städtische Industriestammgleis besteht zumindest die Möglichkeit, die angrenzenden Grundstücke zukünftig der Hafennutzung zuzuordnen. Die im Südwesten gelegene Fläche weist neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzung auf; sie soll dementsprechend als Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt und vor den Emissionen des Hafens und der anderen Gewerbebetriebe geschützt werden. Zusammen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet (GE) bildet es zudem einen städtebaulichen Übergang zu den Wohngebieten des Marina-Quartiers und der ehemaligen Zuckerfabrik. Die abschließenden Abgrenzung der Nutzungsarten sowie die Zusammenstellung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen im SOHafen werden im weiteren Verfahren präzisiert. Mit der Ausweisung von umfangreichen Grünflächen sollen die Donauauen langfristig gesichert werden und gleichzeitig die wasserseitige Erschließung des Hafens aufrecht erhalten bleiben.

   - Erschließung
     Um den schweren LKW-Verkehr aus der mit Wohnnutzungen flankierten Prinz-Ludwig- Straße sowie Haymostraße herauszuziehen und um Anwohnerverkehr und Gewerbeverkehr zu entflechten ist eine Änderung bzw. Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems notwendig. Eine mögliche Verbindung auf Höhe des Stadtlagerhauses von der Wiener Straße in Richtung Süden zur Alten Straubinger Straße gegenüber der Kastenmaier Straße wäre eine mögliche Variante. Diese Trassenführung wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 für ein Gebiet südlich des Auweges und nördlich der Alten Straubinger Straße beschlossen. Darüber hinaus ist angedacht, den Auweg im Übergangsbereich zur Wiener Straße nicht mehr vor dem Bahndamm nach Norden abknicken zu lassen, sondern in annähernd gerader Fortführung nach Osten unter besagtem Bahndamm zunächst hindurch und erst wieder auf der östlichen Seite nach Norden in Richtung Wiener Str. zu führen. Durch diese Änderungen würde sich zudem der öffentliche Durchgangsverkehr verringern und das verkehrliche Konfliktpotential vermindert.

Anlagen:

Lageplan
Vorentwurf zum BP Nr. 274