

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

Drucksachenummer

VO/18/14765/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273, Östlich der Grunewaldstraße**  
**- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

06.11.2018

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für ein Gebiet östlich der Grunewaldstraße, zwischen der Benzstraße, der Landshuter Straße und der Autobahnanschlussstelle A 3 ist der Bebauungsplan Nr. 273, Östlich der Grunewaldstraße, im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Übersichtsplan vom 06.11.2018 (M. 1: 1000), der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
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 vom 06.11.2018 werden beschlossen. Der Siegerentwurf des nicht offenen, nicht anonymen Ideen- und Realisierungswettbewerbes soll als Grundlage zur Entwicklung eines „Urbanen Gebietes“ nach § 6 a BauNVO dienen.
5. 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.

6. Die Beteiligung 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. Ausgangssituation

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 16.01.2018 wurde von der Firma SH GmbH & Co Projektentwicklungs KG ein einstufiger, nicht offener, nicht anonymer Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Areal des ehemaligen Möbelhauses Wagner in der Grunewaldstraße in Auftrag gegeben. Die Wettbewerbsbetreuung und -vorprüfung übernahm das Büro bgsm Architekten Stadtplaner aus München.

Als städtebauliche Grundlage für den geplanten Bebauungsplan wurde der Entwurf des Büros delaossaarchitekten GmbH, München, vom Preisgericht einstimmig ausgewählt (Anlage 2). Eine Übersicht aller Ergebnisse ist in Anlage 1 dargestellt.

Das Preisgericht tagte am 13.06.2018 und war wie folgt besetzt:

#### *Fachpreisrichter/-innen:*

1. Tanja Flemmig, Architektin, Bauordnungsamt Stadt Regensburg \*
2. Prof. Hilde Léon, Architektin, Berlin
3. Jana Hiller, Architektin, Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München \*\*
4. Prof. Susanne Burger, Landschaftsarchitektin, München

\* i.V. für Christine Schimpfermann, Planungs- und Baureferentin Stadt Regensburg

\*\* i.V. für Albert Dischinger, Regierung der Oberpfalz, SG Wohnungswesen

#### *Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen:*

1. Peter Czekay, Architekt, Berlin
2. Richard Weidmüller, Landschaftsarchitekt, Regensburg

#### *Sachpreisrichter/-innen:*

1. Gertrud Maltz-Schwarzfischer, Bürgermeisterin d. Stadt Regensburg, SPD-Fraktion
2. Dr. Josef Zimmermann, Mitglied des Stadtrats Regensburg, CSU Fraktion \*
3. Helmut Stranzinger, SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG
4. Reiner Rackl, Bauingenieur, SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG

\* 9.00-10.00 Uhr, anschl. Stimmübertragung auf Herrn Reinhard Hoffmann

#### *Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen:*

1. Reinhard Hoffmann, SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG
2. Robert Wagner, im Auftrag der SH GmbH & Co. Projektentwicklungs KG

### 2. Anlass und Ziele der Bebauungsaufstellung

Das Gebiet an der Grunewaldstraße ist bereits von einer gemischten Bebauung umgeben. Zahlreiche Gewerbebetriebe befinden sich dort, in dem Karree Benzstraße, Schöneberger Straße und Grunewaldstraße wohnen zudem über 1.100 Menschen.

Im Regensburg-Plan 2005 ist eine Weiterentwicklung dieses Quartiers in Richtung Norden, auf dem Gelände der damals frei werdenden Bajuwarenkasernen, vorgesehen. Angedacht ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, mit der das Quartier um die Schöneberger Straße aus seiner Insellage heraus- und an das benachbarte Kasernenviertel herangeführt würde. Mit dem Bau der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung in der

Bajuwarenkaserne sind diese Pläne in einem absehbaren Zeitraum nicht mehr umsetzbar.

Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ um die Grunewaldstraße ergibt sich eine neue Chance, das Quartier zu erweitern, zu stärken und als eigenständiges Viertel zu positionieren. Über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes sollen deshalb die Realisierung von dringend notwendigem Wohnraum, aber auch die Entwicklung gewünschter unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtung), die sich ergänzen und zu einem lebendigen Stadtquartier beitragen sollen, sichergestellt werden. Somit wird die für ein urbanes Gebiet notwendige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen erreicht.

### 3. Planungsziele / Nutzungskonzept / Städtebaulicher Entwurf

- Städtebauliches Konzept

Drei Blockgebäude bilden die Hauptbaukörper des Entwurfs. Sie werden über turmartige Gebäude miteinander verknüpft. Dadurch wird der zur Landshuter Straße erforderliche Schutz vor Verkehrslärm gesichert. An der Grunewaldstraße entstehen vor den schmalen Turmbauten öffentliche, platzartige „Foren“. Im Nordosten bildet ein schlankes Hochhaus den Quartierseingang, im Südosten gibt es einen dezenter ausgebildeten Hochpunkt direkt auf einem Hauptbaukörper.

Die Geschossfläche des Entwurfes beläuft sich insgesamt auf ca. 33.000 qm. 23.000 qm davon, also rund 2/3, sind für Wohnen vorgesehen. Auf 40% der Geschossfläche für Wohnen sollen öffentlich geförderte Wohnungen (20% EOF I+II, 20% EOF III) entstehen. 60% der Wohngeschossfläche setzen sich aus frei finanzierten Wohnungen, Studentenwohnungen und betreutem Wohnen zusammen. Zudem sollen Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Büros, eine Pflegestation sowie eine Kindertagesstätte für zwei Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen entstehen.

Der Hochpunkt im Norden weist im Entwurf eine Höhe von etwa 52 m (15 Geschosse) auf. In der Auslobung zum Wettbewerb wurde auf die Studie Stadtsilhouette – Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg hingewiesen, welche im Bereich der Grunewaldstraße eine städtebauliche Verdichtung mit einer Höhenentwicklung von maximal 25 m vorsieht. Es war den Wettbewerbsteilnehmern aber auch vorbehalten, sich eigenständig mit der Höhenentwicklung an dem Standort in angemessener Weise auseinander zu setzen. Im Preisgericht wurde der Hochpunkt kritisch gesehen. Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll: *„Die Höhe der Dominante wird kritisiert und kontrovers diskutiert. Sie sollte niedriger als vorgeschlagen, dennoch deutlich höher als der plausible südliche Hochpunkt sein.“* Die SH GmbH & Co Projektentwicklungs KG gibt derzeit eine Sichtfeldstudie in Auftrag, die verschiedene Höhen untersuchen und bewerten soll; danach erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes.

- Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreuzung Benzstraße/Grunewaldstraße.

Die Grunewaldstraße soll in ihrem Querschnitt etwas vergrößert werden: Entlang der östlichen Seite der Grunewaldstraße sollen ein Gehweg sowie ein straßenbegleitender Park- und Grünstreifen den Zugang zum Gebiet verbessern. An der westlichen Seite der Grunewaldstraße gibt es derzeit keinen öffentlichen Gehweg. Aufgrund der

geplanten dichten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Realisierung eines Gehweges auch an dieser Straßenseite geprüft werden.

Entlang der Landshuter Straße verlaufen mehrere Buslinien. Richtung stadteinwärts befindet sich bereits eine Haltestelle an der Landshuter Straße/Kreuzung Benzstraße. Richtung stadtauswärts bietet sich eine neu zu errichtende Bushaltestelle direkt vor dem geplanten Hochpunkt des Bebauungsentwurfes an. Dadurch ergibt sich für die Nutzer des Quartiers eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus sind die Umsteigewege kurz.

- Freiflächen / Grünordnung

Das Gebiet ist derzeit zu einem großen Teil versiegelt bzw. bebaut (siehe Anlage 4).

Entlang der östlichen Seite der Grunewaldstraße ist ein straßenbegleitender Park- und Grünstreifen vorgesehen.

Die Bestandsbäume im Nordwesten, beim öffentlichen Platz, sollen erhalten werden. Hinzu kommen mit den beiden „Foren“ überwiegend befestigte Plätze mit jeweils eigener Baumart und einzelnen Spielangeboten. Diese Plätze sollen ebenfalls öffentlich zugänglich sein.

Begrünt werden sollen auch die privaten Innenhöfe sowie Teile der Dächer, welche von den Bewohnern als Freiflächen genutzt werden können.

Die entstehenden Freiräume am Grundstück werden voraussichtlich nahezu vollständig durch die erforderliche Tiefgarage unterbaut werden, was bedeutet, dass auch die öffentlich zugänglichen Flächen formal rechtlich keine öffentlichen Freiflächen darstellen können.

- Städtebauliche Vergleichswerte

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,64 ha. Die Flächen im aktuellen städtebaulichen Entwurf teilen sich wie folgt auf:

- Bauflächen inkl. Frei- und Grünflächen:	ca. 77%
- Verkehrsflächen:	ca. 23%

#### 4. Planungsrecht

- Bebauungsplan

Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Um Baurecht, wie in den Planungszielen formuliert, zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Bei der Aufstellung handelt es sich u.a. 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 (§ 13 a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB) und auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB liegen vor, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden kann. Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden keine Zulässigkeiten für Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Daher wird

das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

- Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg ist das Planungsgebiet als Gewerbefläche (GE) dargestellt. Künftig soll der Bereich als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan, der von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, wenn – wie vorliegend – die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersicht der Ergebnisse des Wettbewerbs

Anlage 2: Siegerentwurf delaossaarchitekten GmbH

Anlage 3: Übersichtsplan