

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/20/16469/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 281, Bei der Anhalt
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

17.06.2020

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet nördlich der Donaustauffer Straße, östlich des Harthofer Weges und westlich der Bahnstrecke Regensburg - Schwandorf ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 281, Bei der Anhalt im Sinne des § 30 Abs. 1 aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 17.06.2020, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 17.06.2020, 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.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Der ca. 0,74 ha große Planbereich liegt nördlich der Donaustauffer Straße, östlich des Harthofer Weges und westlich der Bahnstrecke Regensburg – Schwandorf.

Der Planbereich ist unbebaut. Hier befindet sich neben der Erschließungsstraße „Bei der Anhalt“ eine gärtnerisch angelegte Fläche. Der Rest der Fläche ist ungenutzt und mit Bäumen eingewachsen.

2. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Mit Beschluss vom 26.09.2019 hat die Stadt Regensburg die Planung für den Bahnhaltepunkt Walhallastraße beschlossen. Für den Haltepunkt ist ein eigenständiges eisenbahnrechtliches Planungs- und Genehmigungsverfahren notwendig.

Darüber hinaus ist eine Planung des Umfeldes aus funktionaler, verkehrlicher und städtebaulicher Sicht notwendig. Neben der notwendigen Infrastruktur für den Bahnhaltepunkt (Erschließung, Parkierung, Vor- und Abfahrten) soll die Fläche gewerblich entwickelt werden, um für den Bahnhaltepunkt ein entsprechendes Umfeld zu schaffen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Büroflächen in Regensburg ist es dringend erforderlich, neue Flächen anzubieten. Aufgrund der Nähe zum Bahnhaltepunkt als auch durch die Erschließung der näheren Umgebung durch den ÖPNV ist das Gelände dafür geeignet, ein Bürogebäude zu errichten.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum eines privaten Unternehmens. Die Weggrundstücke „Bei der Anhalt“ befinden sich nahezu komplett im Besitz der Stadt Regensburg.

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geregelt werden. Die Eigentumsverhältnisse und zukünftige Grundstücksgrenzen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Städtebauliches Konzept

Gegenüber dem Bahnhaltepunkt ist, neben den erforderlichen Erschließungsanlagen, ein bis zu 6-geschossiges Bürogebäude geplant. Die Bebauung soll sich von der Kreuzung Donaustauffer Straße – Harthofer Weg entlang des Harthofer Wegs nach Norden erstrecken und soll ein Pendant zu den Gewerbegebäuden des Gewerbepark Regensburg darstellen. An der Kreuzung Harthofer Weg / Donaustauffer Straße ist ein 6-geschossiger Baukörper geplant. Dieser soll hier einen städtebaulichen Akzent setzen. Nach Norden ist ein 4-geschossiger Baukörper geplant, um sich so den nachfolgenden Gebäuden im Norden des Planungsgebiets und dem Bahnhofsgebäude anzunähern.

Durch die Lage des Gebäudes direkt an der Straße „Harthofer Weg“ wird der Straßenverlauf optisch gefasst. Die Straße kann zusammen mit den Gewerbeparkgebäuden, den Radwegen, den Grünstreifen und Gehwegen an beiden Seiten des Harthofer Wegs einen städtischen Charakter ausbilden.

Für das Gebäude sind neben einer Tiefgarage auch oberirdische Stellplätze geplant. Hinzu kommen Fahrradstellplätze vor dem Gebäude bzw. in der Tiefgarage. Für den Gewerbepark und das neue Gebäude ist darüber hinaus ein eigenständiges Mobilitätskonzept geplant.

- **Erschließung**
Die bestehende Erschließung „Bei der Anhalt“ muss neu geregelt werden. Die Verkehrsflächen müssen an die künftigen Anforderungen für das Gewerbegebiet und den Bahnhofpunkt angepasst werden. Neben einer breiteren Erschließungsstraße, sollen eine Wendemöglichkeit und Kiss+Ride-Parkplätze entstehen.
Entlang des Harthofer Weges soll neben dem vorhandenen Radweg ein Fußweg neu entstehen.
- **Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung**
Auf den unbebauten Flächen sollen Grünzonen, Ruhebereiche für die Beschäftigten sowie Wartebereiche für die Pendler entstehen. Hier sind Flächen zur Unterbringung von Ersatzpflanzungen, Sitzbänken, Begleitgrün mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zudem muss die fußläufige Verbindung vom Bahnhofpunkt in den Gewerbebereich gestaltet werden.
- **Städtebauliche Vergleichswerte**

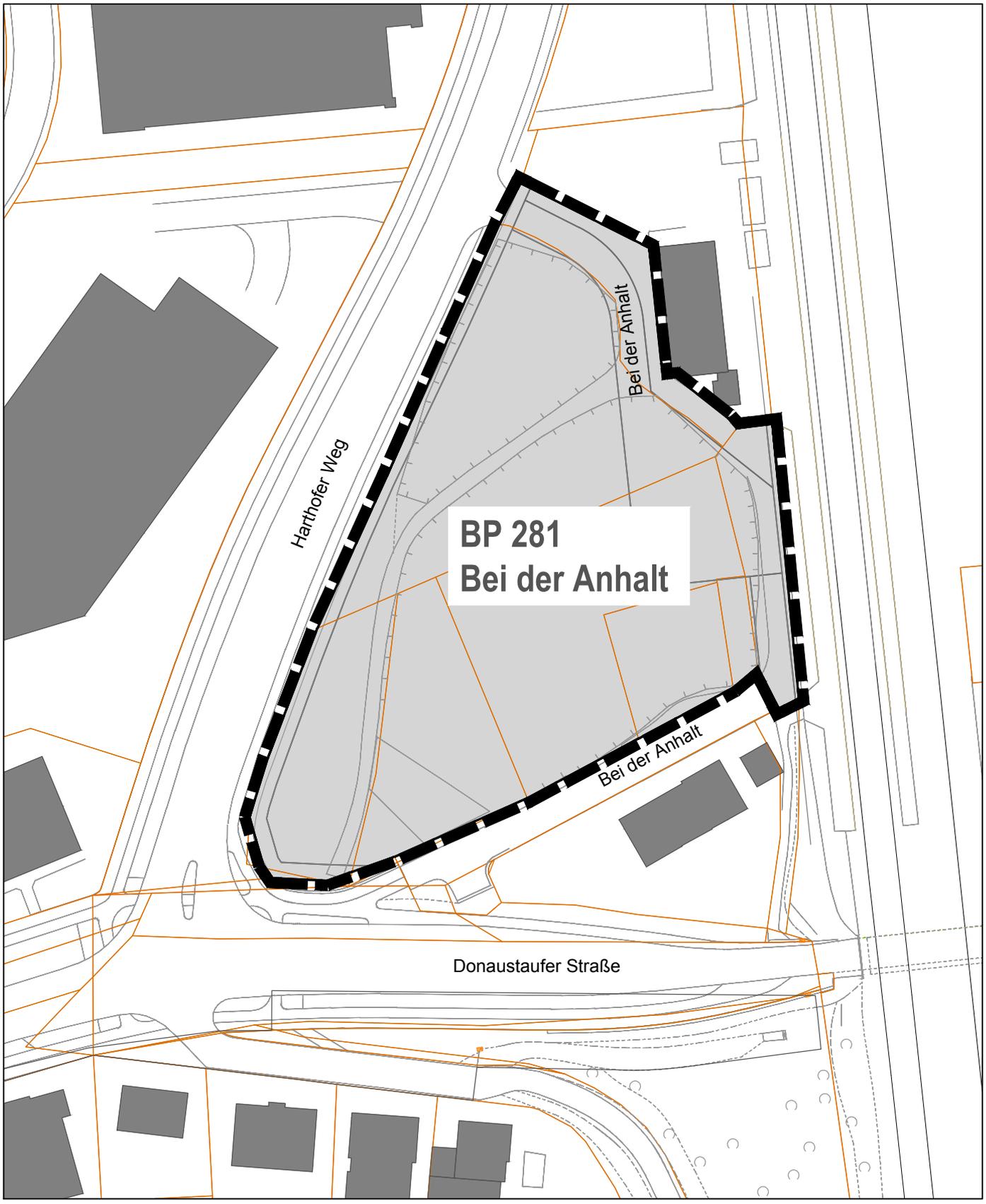
Verkehrsfläche	ca. 2.575 qm	ca. 35 %
Gewerbegebiet (eGE)	ca. 4.768 qm	ca. 64 %
<u>Fläche für Bahnanlagen</u>	<u>ca. 47 qm</u>	<u>ca. 1 %</u>
Gesamtfläche	ca. 7.390 qm	100 %

4. Planungsrecht

- **Flächennutzungsplan**
Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Mischgebiet und Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem parallelen Verfahren geändert.
- **Bebauungsplan**
Die Flächen des Planungsgebietes liegen nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Trotzdem ist zur Schaffung von Baurecht insbesondere für den Umfang der geplanten Bebauung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Anlagen:

- Lageplan
- Vorentwurf zum BP Nr. 281, Bei der Anhalt



Bebauungsplan Nr. 281 Bei der Anhalt

Lageplan

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und
Wohnungsfragen am 17.06.2020

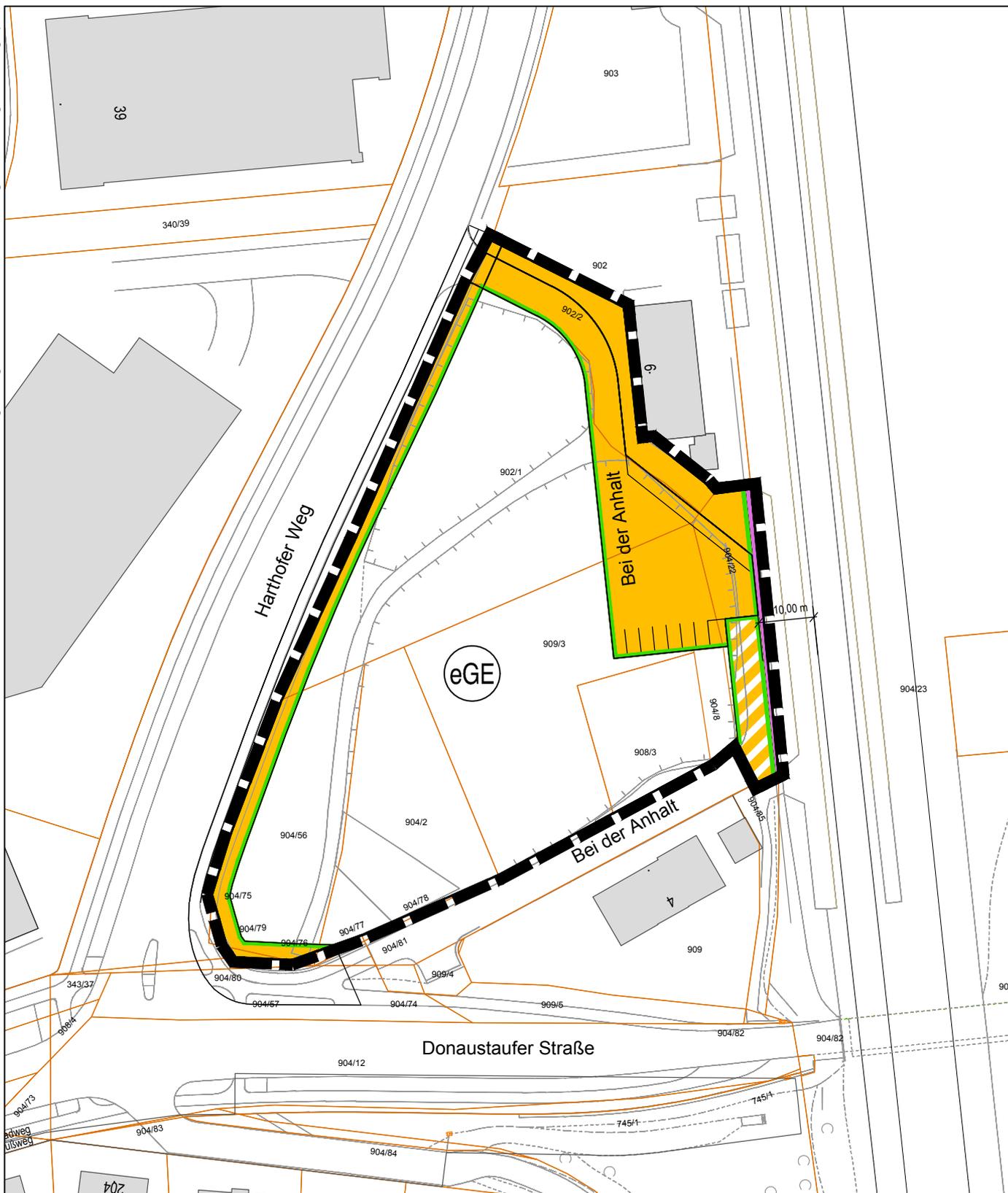
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Stadtplanungsamt



Original M 1 : 1000
Abt. 61.2 Rö / Re



Bebauungsplan Nr. 281 Bei der Anhalt

Übersichtsplan

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 17.06.2020

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- eingeschränktes Gewerbegebiet

