

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/21/17863/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 284, Friedrich-Ebert-Straße zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 a "Königswiesen Nord"
- 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.

15.06.2021

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet am nordwestlichen Friedrich-Ebert-Ring ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 284, Friedrich-Ebert-Straße im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 15.06.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der beiliegende Bebauungsplan-Vorentwurf vom 15.06.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, werden 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 vier Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
5. 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. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung/ -änderung

- Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Bevölkerungsprognosen ergeben bis 2040 für die kreisfreie Stadt Regensburg auch weiterhin ein ansteigendes Bevölkerungswachstum. Dies wird sich vor allem auf die Wohnungsnachfrage auswirken, als dessen unmittelbare Folge ein weiterer Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum zu erwarten ist. Insofern wird eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung in Regensburg die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum sein, um dem Grundbedürfnis Wohnen gerecht zu werden.

Gemäß dem Leitbild Innen- vor Außenentwicklung ist es ein erklärtes Ziel der Regensburger Bodenpolitik, neue Siedlungsflächen für Gewerbe und Wohnen vorrangig innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges auszuweisen. Im Rahmen der städtischen Wohnbauoffensive wurde die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Regensburger Stadtgebiet untersucht. In diesem Zusammenhang ergab sich auch ein Nachverdichtungspotenzial in der Friedrich-Ebert-Straße, in dem die bestehende Tiefgarage mit einer mehrstöckigen Wohnnutzung überbaut wird. In der Folge wurde dieser Nachverdichtungsansatz mit einer realisierungsfähigen Neuplanung aufgegriffen, die den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Nummer 284 „Friedrich-Ebert-Straße“ darstellt.

Allerdings ist eine Überbauung der Tiefgarage mit mehreren Geschossen aus statischen Gründen nicht realisierbar. In Kombination mit einer überalterten Bausubstanz sowie nicht mehr zeitgemäßen Stellplatzabmessungen soll die bestehende Garage daher zurückgebaut werden. Nach dem Rückbau sollen in diesem Bereich insgesamt 49 barrierefreie Wohnungen entstehen.

Die Parkgarage liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Nummer 63a „Königswiesen Nord“ aus dem Jahr 1969 und ist als Teil des städtebaulichen Ensembles entsprechend festgesetzt. Da das Baurecht des Bebauungsplans bereits ausgeschöpft ist, erfordert die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nachverdichtung eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 63a „Königswiesen Nord“. Um Baurecht für die Nachverdichtung zu schaffen, ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 284 Friedrich-Ebert-Straße aufzustellen.

Neben einer Stärkung der Innenentwicklung wirkt das Vorhaben dem Defizit an bezahlbarem Wohnraum entgegen, indem es dringend benötigte und stark nachgefragte Mietwohnungen in einer gut erreichbaren Lage anbietet. Darüber hinaus kann mit einem Bauleitplanverfahren gemäß dem Baulandmodell der Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau sowie die Herstellungspflicht für die öffentliche Grünfläche gewährleistet werden. Insgesamt trägt das Vorhaben somit zu einer qualitativen Aufwertung des Stadtquartiers bei.

- Verfahrensart

Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ca. 6.300 m², die Grundfläche des Vorhabens liegt demnach deutlich unter 20.000 m². Zudem sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben. Auswirkungen nach SEVESO III-Richtlinie bzw. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu erwarten. Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Bei der baulichen Nachverdichtung handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, dessen Zulässigkeit über eine angemessene Regelungsdichte begründet werden soll. Auf Grund dessen soll das Vorhaben in Verbindung mit den genannten Rahmenbedingungen als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Im Gegensatz zu einem „klassischen“ Angebotsbebauungsplan besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus mehreren Elementen. Wesentliche Bestandteile sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vom Vorhabenträger erstellt wird, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag. Daneben bildet eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Regensburg und dem Vertragspartner die notwendige Grundlage für den Aufstellungsbeschluss.

2. Bestandssituation

- Planungsrecht

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Nr. 63a „Königswiesen Nord“. Dieser setzt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet fest.

Um Baurecht für die Nachverdichtung zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 284 Friedrich-Ebert-Straße erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Teilbereiche untergliedert, die sich alle auf dem Grundstück des Vorhabenträgers mit der Flurnummer 248/15 und 248/48 befinden.

Im Teilbereich Nord, der die eigentliche Baumaßnahme umfasst, setzt der Bebauungsplan Nr. 63a „Königswiesen“ Nord eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 110 Stellplätzen fest. Der Teilbereich Süd dient der Erweiterung des bestehenden Garagenhofes. Der dritte Teilbereich Ost definiert den Flächenbereich der öffentlichen Grünfläche, der gemäß Regensburger Baulandmodell herzustellen ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Städtebauliches Konzept

Die Grundidee des städtebaulichen Konzepts sieht im Teilbereich Nord nach dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage einen profilbildenden Neubau mit 6 bis 7 Vollgeschossen vor. Die Höhe und die Kubatur orientieren sich dabei an der auf eigenem Grund befindlichen Nachbarbebauung. Das Vorhaben setzt sich aus zwei schlanken Baukörpern zusammen, die durch ein Laubengangsystem erschlossen sind. Mittels eines zentralen Zugangspunktes sollen hierbei Begegnungsflächen geschaffen werden.

Das primäre Ziel des Projekts ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Verbindung mit einer Aufwertung des Stadtquartiers. Zu diesem Zweck sollen insgesamt 49 Wohnungen im Rahmen des bezahlbaren, genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus entstehen, wovon 20 Wohnungen in den Bereich der einkommensorientiert geförderten Wohnungen entfallen. Um der aktuellen Nachfragesituation an Mietwohnungen gerecht zu werden, ist ein Wohnungsmix aus 28 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 14 Drei-Zimmer-Wohnungen und 7 Vier-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die Neuplanung bedingt im nördlichen Geltungsbereich eine Umverlegung der Leitungstrassen zum bestehenden Trafohaus. Ein Neubau ist im gleichen Bereich eingepplant. Dieser wird städtebaulich integriert, was gestalterisch durch die Ergänzung eines eingeschossigen Fahrradhauses gelingen soll.

Nach dem Rückbau der bestehenden, zweigeschossigen Tiefgarage mit 110 Stellplätzen ist an dieser Stelle eine Neubebauung mit einer unterirdischen Tiefgarage mit 69 Stellplätzen und einer teilweisen Überbauung mit einem Wohngebäude vorgesehen. Auf einem Teil der Tiefgarage werden 38, westlich auf Freiflächen weitere 4 oberirdische PKW-Stellplätze entstehen.

Im Teilbereich Süd, der der Erweiterung des bestehenden Garagenhofes dient, sollen insgesamt 17 Carports und 26 oberirdische Stellplätze zusätzlich entstehen. Insbesondere die unmittelbar an das Bestandgebäude Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14 angrenzende Carport-Anlage soll zudem eine Zusatzfunktion übernehmen. Auf Grund der bestehenden Geländetopographie kann diese Anlage vollständig erdüberdeckt und begrünt gestaltet werden, wodurch im Erdgeschossbereich nutzbare Mietergärten sowie die Möglichkeit für adäquate Terrassenbereiche entstehen. Durch freiflächengestalterische Maßnahmen soll die Erweiterung des bestehenden Garagenhofes straßenseitig kaum wahrgenommen werden. Damit wird in diesem Bereich eine Aufwertung des Wohnumfeldes für die Bestandsgebäude geplant.

Aktuell sind für die Bestandsbebauung 151 Stellplätze (Friedrich-Ebert-Straße 12-24) bauordnungsrechtlich notwendig und hergestellt. Für den Neubau sind nach Abzug der Reduktionsmöglichkeiten gemäß der Stellplatzsatzung Regensburg 35 Stellplätze herzustellen. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen stehen 178 Stellplätze in Summe zur Verfügung. **Das sich daraus ergebende Defizit von acht Stellplätzen ist dann akzeptabel, wenn vor Satzungsbeschluss ein gleichwertiger Ersatz im Rahmen eines Mobilitätskonzepts vorliegt. Dies muss zum Bezugszeitpunkt der Wohnungen vorhanden sein.*** Letztendlich sollen die Maßnahmen den vielfältigen Mobilitätsbedürfnissen, sowohl von künftigen Nutzern als auch den Bewohnern der Bestandsgebäude, gerecht werden und so zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

- Erschließung

Gegenwärtig sind das Grundstück bzw. die zu beplanenden Flächen bereits vollständig erschlossen. Im Teilbereich Nord erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage analog der Zufahrt zum bisherigen Parkhaus von Norden. Dies betrifft auch das neu geplante ebenerdige Parkdeck. Für die Erschließung der neuen Flächen im Zuge der Erweiterung des Garagenhofes im Teilbereich Süd ist vorgesehen, die ohnehin vorhandenen Erschließungswege der Feuerwehrezufahrten zu nutzen. Diese Zufahrten sind nicht veränderbar und müssen erhalten bleiben.

* Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat sich im Rahmen der Debatte über diesen Tagesordnungspunkt auf die Ergänzung an dieser Stelle verständigt.

- Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung

Gemäß dem Regensburger Baulandmodell besteht für das Vorhaben gegenwärtig eine Herstellungspflicht für öffentliche Grünflächen. Die Größe der Fläche beläuft sich auf ca. 1080 m². Erste Planungsskizzen haben diesbezüglich qualitative Lösungsansätze auf dem Grundstück untersucht. Der Nachweis der öffentlich herzustellenden Grünfläche ist südwestlich des bestehenden Rondells vorgesehen. Mittels verschiedenen Maßnahmen soll diese Fläche eine funktionale Aufwertung erfahren und somit zu einer weiteren Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

- Städtebauliche Vergleichswerte

Teilbereich Nord:	3.605 m ²	57,2 %
Teilbereich Süd:	1.499 m ²	23,8 %
Öffentliche Grünfläche:	1.200 m ²	19,0 %
Gesamtfläche:	6.304 m ²	100,0 %

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 BP 284 Friedrich-Ebert-Straße_Lageplan
- Anlage 2 BP 284 Friedrich-Ebert-Straße_Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3 BP 284 Friedrich-Ebert-Straße_Grundriss_Regelgeschoss_Ansichten
- Anlage 4 BP 284 Friedrich-Ebert-Straße_Klimavorbehalt