

**SEKTORALER BEBAUUNGSPLAN ZUR
WOHNRAUMVERSORGUNG NR. 289**
PURICELLISTRASSE-WEST, ZWISCHEN WERNERWERKSTRASSE und
WEINMANNSTRASSE

ENTWURF
BEGRÜNDUNG
VOM 14.02.2023

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 289
Puricellistraße-West, zwischen Wernerwerkstraße und Weinmannstraße

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsbericht	3
	1 Lage und Bestandssituation	3
	1.1 Allgemeines	3
	1.2 Grundstückssituation / derzeitige Nutzung	3
	1.3 Baugebietsausweisung / bisherige Festsetzungen.....	3
	2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
	2.1 Ausgangssituation / Anlass	4
	2.2 Ziel und Zweck / Erforderlichkeit der Planung	5
	2.3 Weitere Verfahrensschritte	5
	3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
	3.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption	6
	3.2 Bedarfsermittlung sozial geförderter Wohnraum	6
	3.3 Inhalt/ Erläuterung der Festsetzungen	8
II	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	9
	1 Bodenordnung	9
	2 Inkrafttreten	10

I Planungsbericht

1 Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Nr. 289 Puricellistraße-West, zwischen Wernerwerkstraße und Weinmannstraße werden die Grundstücke Fl.Nr. 3827/1 und 3827/31, Gemarkung Regensburg überplant.

Durch die gesetzliche Regelungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) soll das Planungsziel umgesetzt werden, dringend benötigten, sozial geförderten Wohnraum im Regensburger Westen bauplanungsrechtlich zu schaffen.

1.2 Grundstückssituation / derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Westenviertel. Die Grundstücke grenzen im Norden an die Puricellistraße und werden durch diese erschlossen. Westlich und östlich bilden die Wernerwerkstraße und die Weinmannstraße den verkehrlichen Rahmen des gesamten gemischt genutzten Quartiers. Im Süden grenzen Privatgrundstücke an. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken ein Lebensmitteldiscounter nebst oberirdischer Parkieranlage.

1.3 Baugebietsausweisung / bisherige Festsetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entfaltet der Flächennutzungsplan keine Rechtsbindung, da nach § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sowie die gesicherte Erschließung maßgeblich sind.

1.3.2 Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 218, Hermann-Köhl-Straße in der Aufstellung. Das Verfahren wurde 1993 eingeleitet und noch nicht abgeschlossen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Verfahren in absehbarer Zeit fortgeführt wird.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ausgangssituation / Anlass

Durch den zunehmenden Wohnungsdruck steht der Wohnungsbau, insbesondere der Mietwohnungsbau, derzeit und in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen (vgl. Regensburg-Plan 2040: Bedarf von ca. 22.000 Wohnungen bis 2040, obere Variante, Seite 82). Um sich auf diese Entwicklungen einzustellen, hat die Stadt Regensburg die sogenannte Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Unter diesem Namen werden alle Maßnahmen und Aktivitäten vereint, die zur schnelleren Schaffung von Wohnraum beitragen. Ziel ist es, zügig mehr vor allem preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei ein qualitativvolles Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld bilden ein heterogenes Quartier. Neben dem Lebensmitteldiscounter und dazugehörigem Parkplatz sowie angeschlossener Bäckereifiliale befinden sich gastronomische Angebote und Verwaltungs- bzw. Schulnutzungen im Umfeld. Schwerpunkt bildet aber bereits bestehende Wohnnutzung.

Städtebaulich dominieren Großformen. Der derzeit noch bestehende Lebensmittelmarkt bildet einen eingeschossigen, großflächigen Bau mit einer hohen Versiegelung auch durch die Parkplätze. Angrenzende Gebäude – vor allem im Mehrfamilien-, Geschosswohnungs- und Verwaltungsbau – weisen eine Höhe zwischen vier bis sieben Geschossen auf.

Aufgrund eines eingereichten Bauantrages ist beabsichtigt, eine Umnutzung der Grundstücke und eine städtebauliche Nachverdichtung vordringlich mit Wohnen vorzunehmen. Das Projekt trägt somit zum städtischen Planungsziel der Wohnraumschaffung bei und wird durch den sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung flankiert.

Der Bauantrag rechtfertigt in Verbindung mit der Bedarfsermittlung sozial geförderter Wohnraum in dem Stadtbezirk ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

2.2 Ziel und Zweck / Erforderlichkeit der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Fläche, auf der Wohngebäude (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB) errichtet werden dürfen, und zwei Teilflächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen alle Wohnungen die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einhalten sowie ein Vorhabenträger sich zu dieser Einhaltung verpflichtet und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB). Mit Bauantrag vom 02. Dezember 2022 liegt eine Planung von sechs Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage vor. Die Teilflächen entsprechen in Anbetracht des Gesamtprojektes nach derzeitigem Planungsstand rund 40 Prozent der im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren beantragten Geschossfläche für Wohnen. Mit dem sektoralen Bebauungsplan soll dem angespannten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet und der Versorgung mit bezahlbarem, das heißt vor allem durch geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dies soll dazu beitragen, dass breiten Bevölkerungskreisen ein entsprechendes Wohnraumangebot auch zukünftig bereitgestellt werden kann.

2.3 Weitere Verfahrensschritte

2.3.1 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig und damit auch nicht vorgesehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit u.a. in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB – in Bezug auf Nr. 1 als Klarstellung und Möglichkeit – enthält, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht berührt.

2.3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als (einfacher) sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Ein Verfahren nach § 13 BauGB ist u.a. dann möglich, wenn „durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus den vorhandenen Eigenarten der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“ (§ 13 Abs. 1 BauGB) wird.

Die weiteren Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls gegeben.

Durch die Festsetzung wird der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung werden durch den Bebauungsplan nicht geändert. Von der Möglichkeit, im sektoralen Bebauungsplan weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB, wie bspw. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, abweichende Abstandsflächen etc. zu treffen, wird in dem Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht.

3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, oder zur Erschließung vor, da hierfür § 34 BauGB den Maßstab bildet.

Deshalb wird im Rahmen des Bebauungsplanes nur grundsätzlich auf die städtebauliche Konzeption, die im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren behandelt wird, eingegangen.

Im Bauantrag wurden nach derzeitigem Stand sechs Mehrfamilienhäuser sowie eine dazugehörige und zusammenhängende Tiefgarage eingereicht. Die Baukörper stehen in einer Art aufgelockerten Blockrandbebauung zueinander und füllen das gesamte Grundstück aus. Es entsteht ein Innenhof. Es wurden Gebäude mit fünf Geschossen beantragt und einer Geschossfläche von rund 8.600 Quadratmetern.

3.2 Bedarfsermittlung sozial geförderter Wohnraum

In Bezug auf die Fertigstellung von Wohnraum verzeichnet die Stadt Regensburg in den letzten Jahren bundesweit kontinuierlich Spitzenwerte. Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2020 in der Stadt 90 fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner errichtet. Allerdings lag auch der Bauüberhang Ende 2020 bei absolut über 3.500 Wohneinheiten (WE). Diese Entwicklung geht einher mit einem stetig andauernden Bevölkerungszuwachs, welcher sich erst gegen Ende der 2010er-Jahre abgeschwächt und in 2020 in einen leichten Bevölkerungsrückgang umgewandelt hat.

Im Regensburg-Plan 2040, der die stadtentwicklungsplanerischen Ziele vorgibt, ist ein Bevölkerungszuwachs von etwa 5.000 Einwohnern und ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 22.000 Wohneinheiten (bspw. durch den sogenannten Remanenzeffekt) bis 2040 hinterlegt. Aktuell befinden sich im Stadtgebiet – aufgrund von rechtskräftigen, aber in Teilen noch nicht umgesetzten Bebauungsplänen, Bebauungsmöglichkeiten in in Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und durch laufende Bebauungsplanverfahren – überschlägig Potenziale von rund 7.500 Wohneinheiten. Es muss daher weiterhin ein wesentliches Planungsziel sein, die Anzahl an Wohneinheiten zu steigern, dies muss durch Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung und durch die (Wieder-)Nutzung von Flächen- und Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich entstehen.

Im Zwischenbericht zur Wohnbauoffensive wird sehr deutlich auch die weiterhin erhöhte Nachfrage nach preisgebundenem bzw. geförderten Wohnraum betont. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Insbesondere die einkommensorientierte Wohnraumförderung (EOF) ist ein Schwerpunkt im Freistaat Bayern und kann seit einigen Jahren – durch veränderte Förderkonditionen und Anpassungen bei den Einkommensstufen – von einem größeren Berechtigtenkreis in Anspruch genommen werden. In den Jahren 2015 bis 2021 konnten insgesamt 1.090 EOF-geförderte Wohnungen in Regensburg fertiggestellt werden. Durch das Regensburger Baulandmodell und einer Quote von 40 Prozent bezogen auf die im Bebauungsplan geregelte Geschossfläche für Wohnen wird – zumindest bei Planungen, für die ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist – die Anzahl an EOF-geförderten Wohnungen in Zukunft anteilig erhöht werden können. Parallel soll nun die Möglichkeit des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung auch in Gebieten nach § 34 BauGB genutzt werden, um die Wohnraumförderung zu verpflichten.

Weiterführend wird den Zwischenbericht zur Wohnbauoffensive 2022, welcher im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 15.02.2022 beschlossen wurde (VO/22/18726/66), sowie den Regensburg-Plan 2040, welcher im Stadtrat am 28.07.2022 beschlossen wurde (VO/22/19160/66), verwiesen.

Im Jahr 2020 verzeichnete die Stadt Regensburg einen Stand von rund 168.500 Einwohnern, der Stadtbezirk Westenviertel wies zum gleichen Stichtag eine Einwohnerzahl von 28.800 Einwohnern auf. Dies macht einen Anteil von 17,1 Prozent aus. Dem gegenüber standen, hier ist auf das Bezugsjahr Jahr 2021 hinzuweisen, rund 98.000 Wohneinheiten in der Gesamtstadt, davon wurden rund 6.000 WE gefördert (6,1

Prozent). Bezogen auf das Westenviertel zeigt sich ein deutlicher Unterschied gegenüber dem städtischen Durchschnitt. Von rund 17.300 Wohneinheiten wurden 308 WE gefördert, was einem Anteil von 1,8 Prozent entspricht. Im Vergleich mit anderen Stadtbezirken haben nur Stadtamhof, Steinweg-Pfaffenstein, Reinhausen, Schwabelweis und die kleineren Stadtteile Ober-, Niederwinzer und Karger sowie Oberisling niedrigere oder vergleichbare Verhältniszahlen. Im Gegensatz dazu bildet der Stadtbezirk Galgenberg mit 19,3 Prozent einen sehr hohen Anteil, was unter anderem auch auf die Realisierung der Nibelungenkaserne zurückgeführt werden kann.

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Nr. 289, Puricellistraße-West, ist somit erforderlich und geeignet (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), dem Defizit an geförderten Wohnraum im Stadtwesten entgegenzuwirken.

Auf Grundlage des eingereichten Bauantrags ist davon auszugehen, dass ungefähr 40 Wohneinheiten gefördert werden müssten.

3.3 Inhalt/ Erläuterung der Festsetzungen

3.3.1 Wohngebäude

(§ 3 Abs. 1 der Satzung)

Die Festsetzung, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB Wohngebäude errichtet werden dürfen, bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich und dient im Zusammenhang mit der gemischten Nutzung in der Umgebung der Klarstellung im Rahmen der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die weiteren Zulässigkeitsmöglichkeiten nach § 34 BauGB bleiben hiervon unberührt und werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

3.3.2 Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, die die Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung einhalten

(§ 3 Abs. 2 der Satzung)

Mit der Festsetzung sollen die bautechnisch förderkonforme Herstellung/ Errichtung (Grundrissgestaltung, Ausstattung, siehe Wohnraumförderungsbestimmungen [WFB] des Freistaates Bayern) und die tatsächliche Förderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – im Sinne des sozial geförderten Wohnraums bauplanungsrechtlich verpflichtend geregelt werden. Hierdurch wird dem dringenden

Bedarf auch in diesem Regensburger Stadtbezirk Rechnung getragen. Die Sicherstellung der Verpflichtung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Festsetzungen und Darstellung der Flächen in der Planzeichnung beziehen sich auf Teile des Geltungsbereichs; die anderen Teilflächen können unter Berücksichtigung der Beurteilung nach § 34 BauGB bebaut werden, sodass auch bspw. Wohnnutzung im freifinanzierten Bereich oder andere zulässige Nutzungen weiterhin möglich sind.

Insgesamt erfährt das Planungsgebiet durch die beabsichtigte und beantragte Entwicklung eine städtebauliche und stadtentwicklungsplanerische Aufwertung gegenüber der derzeitig gewerblich (Lebensmitteleinzelhandel) geprägten Nutzung.

II Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Für eine städtebauliche Nachverdichtung auf den Grundstücken Fl.Nr. 3827/1 und 3827/31, Gemarkung Regensburg, zwischen der Puricellistraße, Wernerwerkstraße und Weinmannstraße wurde bereits ein Bauantrag „Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage“ gestellt. Die Einhaltung der Verpflichtung nach § 3 Abs. 2 der Satzung wird durch den Antragsteller durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB in geeigneter Weise sichergestellt.

2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt, Datum

Planungs- und Baureferat

Stadtplanungsamt

Christine Schimpfermann
Planungs- und Baureferentin

Tanja Flemmig
Ltd. Baudirektorin

Der Stadtrat hat am Datum die obige Begründung zum Bebauungsplan Nr. vom Datum beschlossen.

Regensburg, Datum
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin