STADT REGENSBURG

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer
VO/21/18132/61

Zuständig
Stadtplanungsamt

Berichterstattung
Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287, Keilberg - Hollerweg
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 b BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB

Beratungsfolge

Datum	Gremium	TOP-Nr.
05.10.2021	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet westlich der Keilberger Hauptstraße sowie südlich und östlich des Hollerweges ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 287, Keilberg – Hollerweg, im Sinne des § 30 Abs. 1 aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 05.10.2021, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung 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 § 13a 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 und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1

BauGB stattfindet. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

Sachverhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung/ -änderung

Das zu entwickelnde Areal befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Keilberg direkt an der Stadtgrenze zum Ortsteil Grünthal der Gemeinde Wenzenbach. Es befindet sich zwischen dem Hollerweg im Norden und Westen und der Keilberger Hauptstraße im Osten und schließt im Süden sowie im Osten und Westen teilweise an die bestehende Bebauung an.

Die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen ist im Stadtteil Keilberg in den letzten Jahren sehr stark gestiegen, jedoch kann dieser u. a. aufgrund der zum Teil noch laufenden Umlegung nicht ausreichend nachgekommen werden. Insbesondere besteht die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern im Stadtteil. Städtisches Ziel ist aber auch ein Wohnraumangebot im Geschosswohnungsbau, um möglichst viele Nachfragegruppen zu versorgen.
Um dieser Nachfrage nachkommen zu können, soll nun der Bebauungsplan für die städtischen Grundstücke aufgestellt werden.

- <u>Erforderlichkeit des Bebauungsplanes</u>
  Für diesen Bereich des Keilberges liegt kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan sieht für das künftige Baugebiet landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen vor. Um Baurecht zu schaffen, ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

- <u>Verfahrensart</u>
  Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 ist am 22. Juni 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet worden. Es trat am 23. Juni 2021 in Kraft. Das Baulandmobilisierungsgesetz beinhaltet die Wiedereinführung des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in das Baugesetzbuch. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 kann daher § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne angewendet werden, die eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern haben und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

  Bei dem geplanten Baugebiet soll eine Grundfläche von ca. 7.300 m² im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB realisiert werden, welche unter der maximal möglichen Grundfläche von 10.000 m² liegt. Ebenfalls soll Wohnnutzung auf den Flächen umgesetzt werden, welche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

  Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nach erster Einschätzung gegeben und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann durchgeführt werden.

- Planungsrecht
  Flächennutzungsplan
  Der Flächennutzungsplan soll von Flächen für Landwirtschaft sowie Grünfläche in WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert werden. Gemäß § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB ist keine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

  Bebauungsplan
  Für diesen Bereich des Ostteiles Keilberg liegt kein Bebauungsplan vor.
  Im direkten Anschluss befinden sich südlich die Bebauungspläne Nr. 15 und 15b.
  Der Bebauungsplan Nr. 15, Ortsteil Keilberg, setzt Sondergebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen für nahezu den gesamten Ortsteil Keilberg fest.
  Der Bebauungsplan Nr. 15 b zur Festsetzung von Verkehrsflächen für den Ortsteil Keilberg, die Grünthaler Straße und den östlichen Teil der Isarstraße mit Überführung der Eisenbahnlinie nach Hof setzt öffentliche Verkehrsflächen fest.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
   - Städtebauliches Konzept / Städtebauliche Vergleichswerte
     Das städtebauliche Konzept stellt einen ersten Entwurf dar und ist hinsichtlich der städtebaulichen Struktur, der Wohnformen und Grundstücksgrößen noch anpassungsfähig. Eine erste Beteiligung der städtischen Ämter hat ebenfalls noch in mehreren Punkten (z.B. Grünflächen, Biotopersatzflächen, Feuerwehrflächen, Erschließung etc.) Anpassungsbedarf ergeben. Dies wird im weiteren Verfahren erfolgen. Die Angaben zu den städtebaulichen Vergleichswerten sind daher nicht verbindlich und werden sich im laufenden Verfahren womöglich noch ändern. Sie liegen jedoch unter den Orientierungswerten für Obergrenzen von Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO.

     Art der baulichen Nutzung
     Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.
     Gemäß dem aktuell vorliegenden Konzept sollen über 30 Wohneinheiten im Einfamilienwohnhaus-/Doppelhaussektor und ca. 6.200 m² Geschossfläche im Geschosswohnungsbau entstehen.

     Maß der baulichen Nutzung / Städtebauliche Vergleichswerte
     Das Maß der baulichen Nutzung hat anhand des aktuell vorliegenden Konzeptes eine GRZ von 0,30 (Grundfläche ca. 7.300 m²) und eine GFZ von 0,7 (Geschossfläche ca. 15.600 m²) und fügt sich damit in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.
     Die Geschosswohnungsbauten sollen maximal dreigeschossig, die Einfamilien- und Doppelhäuser maximal zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss errichtet werden.

     Öffentlich geförderter Wohnungsbau
     Der öffentlich geförderte Wohnungsbau nach Baulandmodell kann anhand des aktuellen Bebauungskonzeptes komplett durch die Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden. Ein wesentlich höherer Anteil an Geschosswohnungsbau stünde im Widerspruch zur bestehenden städtebaulichen Struktur im Ortsteil.

   - Erschließung
     Die Erschießung erfolgt vom bestehenden Hollerweg aus.
     Eine fußläufige Erschließung zur Quervernetzung wird in den geplanten Grünflächen vorgesehen.

   - Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung
     Biotope/ Ausgleichsflächen

Im Bestand haben sich Biotope gebildet, jedoch wurde durch den städtebaulichen Entwurf versucht, so viel wie möglich von den Biotopen zu erhalten. Die zu entfernenden und die zu erhaltenden Biotope sind in der Planzeichnung dargestellt. Die zu entfernenden Biotope müssen entsprechend ausgeglichen werden. Hierzu gibt es in der Mitte des Gebietes Möglichkeiten bzw. ebenfalls in den Randbereichen, z.B. durch Aufwertung der bestehenden Biotope oder Gehölze. Sollten diese Flächen nicht ausreichen, müssen entsprechende Flächen zum Ausgleich gefunden werden. Des Weiteren besteht ein erheblicher Baumbestand insbesondere in der Mitte des Gebietes. Da hier die öffentlichen Grünflächen angelegt werden sollen, kann ein großer Teil des Bestandes erhalten werden.
Um die bestehenden Bäume und Biotope zu erhalten, muss im Zuge der Planung der Bestand untersucht und kartiert werden. Die zuständigen Ämter haben bereits rückgemeldet, dass die Kartierungen nicht mehr in Lage und Umfang mit dem Bestand übereinstimmen. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Kartierung muss gemeinsam mit den Fachämtern eine Lösung zum Ausgleich oder Erhalt gefunden werden.

Altlasten
Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.
In östlicher Richtung befindet sich eine geologische Störung (Keilbergstörung), wodurch sich besondere Baugrundverhältnisse ergeben.
Die Erstellung eines Baugrundgutachtens ist daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zwingend notwendig.

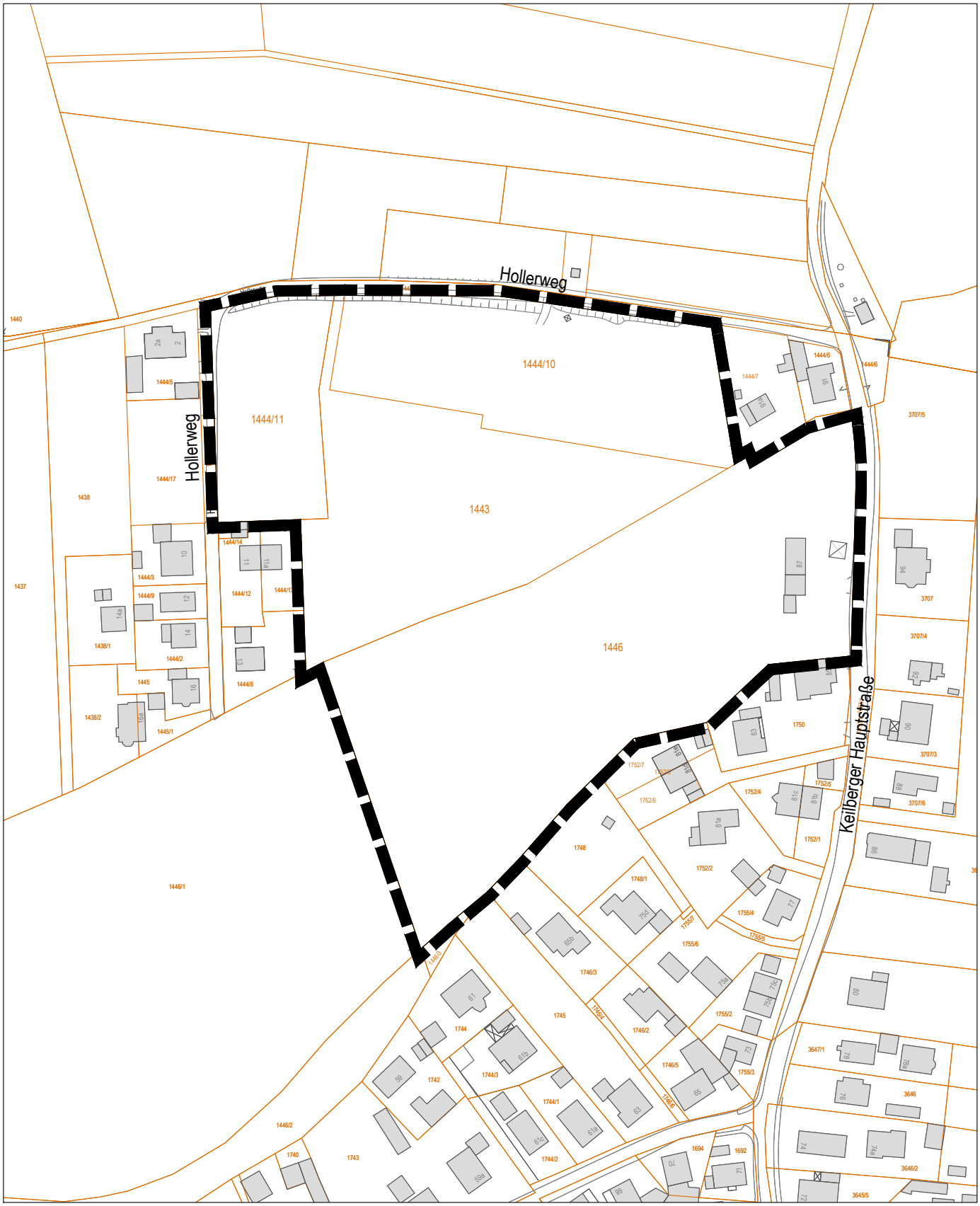
Öffentliche Grünflächen
Anhand des aktuellen städtebaulichen Konzeptes können in der Mitte des Gebietes pro künftigem Einwohner 12 m² öffentliche Grünfläche vorgesehen werden. Insgesamt werden ca. 3.250 m² öffentliche Grünfläche benötigt. Des Weiteren sind in den Rändern des Gebietes noch weitere öffentliche Grünflächen geplant, so dass für Biotope, Biotopausgleich und öffentliche Grünflächen grundsätzlich Flächen zur Verfügung stehen. Sollten aufgrund des nötigen Biotopausgleichs weitere Flächen nötig werden, sind entsprechende Flächen zeitnah zu erwerben oder zuzuweisen.

3. Weiteres Vorgehen

Mit Einstieg in das Bauleitplanverfahren wird intensiv die Grundlagenermittlung fortgeführt sowie der städtebauliche Entwurf, auch unter Berücksichtigung der frühzeitigen Beteiligung, detailliert weiterentwickelt.

Anlagen:

- Anlage 1 BP 287 Geltungsbereich
- Anlage 2 BP 287 Bebauungskonzept
- Anlage 3 BP 287 Bebauungskonzept – Lageplan
- Anlage 4 BP 287 Luftbild
- Anlage 5 BP 287 Klimavorbehalt



Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

U:\Oswald.E.0\01_Bauleitplanung\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 287 Hollerweg\BP 287_Planzeichnung_n.dwg

Bebauungsplan Nr. 287

Keilberg - Hollerweg

Geltungsbereich BP 287

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.10.2021

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT REGENSBURG

Stadtplanungsamt

N

80 m

Original M 1 : 2000

Abt. 61.2 Pa / Os 05.10.2021

Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

U:\Oswald.E.0\01_Bauleitplanung\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 287 Hollerweg\BP 287_Planzeichnung_n.dwg

Wohnungstypen:
14 Einfamilienhäuser (14 WE)
16 Doppelhäuser (32 WE)
Geschosswohnungsbau 6.240 m² GF

Sozialgeförderter Wohnungsbau:
40 % von 15.600 m² = 6.240 m² in den Geschosswohnungsbauten

Geschossfläche:
ca. 15.600 m²
GFZ 0,70
Grundfläche (§19 Abs. 2 BauNVO):
ca. 7.300 m²
GRZ 0,30

Öffentliche Grünflächen:
benötigt wird ca. 3.250 m² öffentliche Grünfläche

Grünfläche in der Mitte des Gebietes:
ca. 900 m² bestehende Biotope
ca. 800 m² Ausgleichsfläche für beseitigte Biotope
ca. 3.300 m² öffentliche Grünfläche incl. evtl. weiterer benötigter Ausgleichflächen

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.10.2021

Bebauungsplan Nr. 287
Keilberg - Hollerweg

Bebauungskonzept

STADT REGENSBURG
Stadtplanungsamt

N

40 m

Original M 1 : 1000
Abt. 61.2 Pa / Os 05.10.2021

Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

U:\Oswald.E.0\01_Bauleitplanung\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 287 Hollerweg\BP 287_Planzeichnung_n.dwg

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.10.2021

Bebauungsplan Nr. 287
Keilberg - Hollerweg

Bebauungskonzept Lageplan

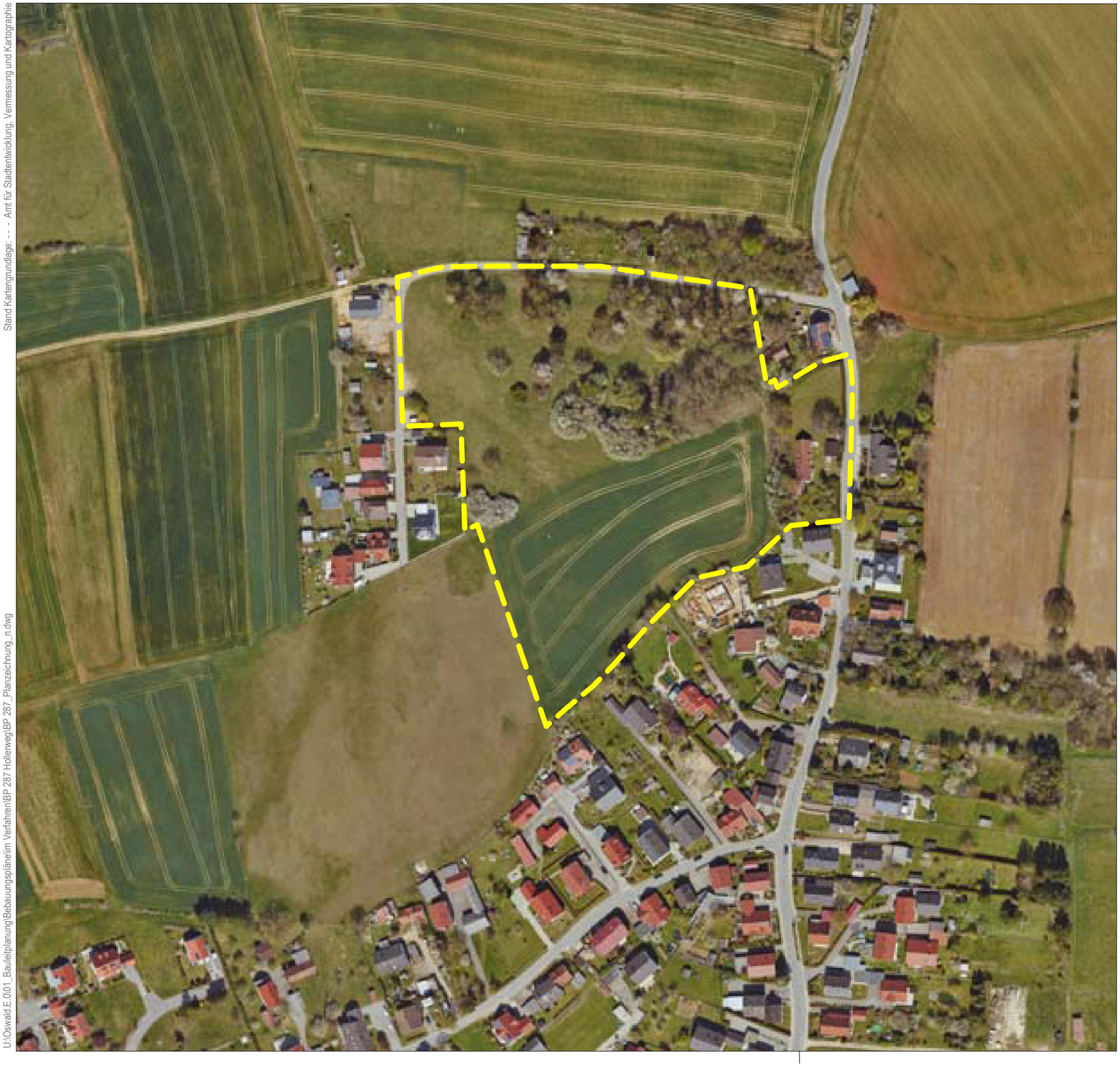
STADT REGENSBURG
Stadtplanungsamt

N

ohne Maßstab
Abt. 61.2 Pa / Os 05.10.2021

Stand Kartengrundlage: - - - Amt für Stadtentwicklung, Vermessung und Kartographie

U:\Oswald.E.0\01_Bauleitplanung\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 287 Hollerweg\BP 287_Planzeichnung_n.dwg



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.10.2021

Bebauungsplan Nr. 287
Keilberg - Hollerweg

Luftbild

STADT REGENSBURG
Stadtplanungsamt

N

ohne Maßstab
Abt. 61.2 Pa / Os 05.10.2021

Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Aufstellung Bebauungsplan Nr. 287
Drucksachennummer	VO/21/18132/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Sylvia Paur

Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 *(Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten)*

Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Bebauung soll auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
Durch den Aufstellungsbeschluss sind keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Das Schutzgut Natur/Klima wird im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht.

Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele? ☐ja ☐nein ☒teilweise
(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen:

.