

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/23/19979/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287, Keilberg - Hollerweg
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

20.06.2023

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet westlich der Keilberger Hauptstraße sowie östlich, südlich und westlich des Hollerweg ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 287, Keilberg - Hollerweg im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 23. Februar 2023, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Dies wird in Form eines Onlinedialoges durchgeführt. Die Planungsunterlagen sind außerdem vier Wochen 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. 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 Wenzelbach. Es befindet sich zwischen dem Hollerweg im Norden sowie der Keilberger Hauptstraße im Osten und schließt im Süden sowie im Osten und teilweise im Westen an die bestehende Bebauung an.

Es gab bereits einen Aufstellungsbeschluss im Oktober 2021 für einen Bebauungsplan Keilberg-Hollerweg, allerdings wurden zwischenzeitlich und unerwartet weitere angrenzende Flächen der Stadt Regensburg zum Kauf angeboten. Außerdem kam die Ehrenreich Projektentwicklung GmbH mit angrenzenden Flächen auf die Stadt Regensburg zu um sich der Planung anzuschließen. Das Umgriffsgebiet hat sich somit zum Stand Oktober 2021 von ca. 36.000qm auf jetzt 72.000qm etwa verdoppelt.

Die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen ist im Stadtteil Keilberg, wie auch im übrigen Stadtgebiet in den letzten Jahren perspektivisch gestiegen, jedoch kann dieser u. a. aufgrund der zum Teil noch laufenden Umliegung nicht ausreichend und kurzfristig nachgekommen werden. Im Stadtteil besteht jedoch nach wie vor die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern. Städtisches Ziel ist, zum einen die Nachfrage abzudecken, aber gleichzeitig eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsentwicklung zu betreiben. Dies beinhaltet auch ein vielfältiges Wohnraumangebot, wie Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, die Möglichkeit Bauherrengemeinschaften mit Häusergruppen zu bilden. Ziel ist es, in einer verdichteten Bauweise ein Angebot für möglichst viele Nachfragegruppen zu schaffen. Gleichzeitig muss eine adäquate städtebauliche Einbindung in den baulichen Bestand des Ortsteils Keilberg gelingen, ohne die bisherigen flächenintensiven Strukturen weiterzuerfolgen. Hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die größtenteils städtischen Grundstücke umfasst. Aus Effizienzgründen werden die in Investorenbesitz befindlichen Flächen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes mitentwickelt.

- **Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Für den zu beplanenden Bereich liegt kein Baurecht vor. Um die benötigte Wohnnutzung realisieren zu können, ist es daher nötig Baurecht zu schaffen. 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.

- **Verfahrensart (Parallelverfahren)**

Ein Großteil der Flächen befindet sich im Außenbereich (§35 BauGB). Die Fläche des geplanten Baugebietes beträgt ca. 71.800 qm, so dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit weniger als 10.000qm Grundfläche) ausscheidet. Außerdem war das Verfahren nach § 13 b BauGB zeitlich befristet (Einleitung des Verfahrens bis 31.12.2022 und Satzungsbeschluss bis 31.12.2024). Daher muss ein Regelverfahren durchgeführt werden.

2. Bestandssituation

Der östlichste Bereich des zu planenden Gebietes der direkt an die Keilberger Hauptstraße angrenzt wurde bis vor kurzen zu Wohnzwecken genutzt. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Im nördlichen Bereich, angrenzend an den Hollerweg gab es eine Barackensiedlung die bereits in den 70er Jahren abgebrochen wurde. Die vorhandenen und kartographierten Biotopflächen befinden sich hauptsächlich in diesen Bereich.

Der überwiegende Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt.

- Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan soll von Flächen für Landwirtschaft in W (Wohnbauflächen) sowie Grünflächen geändert werden. Außerdem soll ein kleiner Teil im Osten von Wohnbaufläche in Grünfläche geändert werden.

Dafür ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungsplan

Für diesen Bereich des Ortsteiles 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.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird als städtischer Eigenentwurf für das gesamte Bebauungsplangebiet erarbeitet. Außerdem ist eine Zusammenarbeit mit der Fakultät Architektur der OTH Regensburg für das Sommersemester 2023 geplant, die sich sowohl mit dem Thema „Hausgruppen – Bauherrengemeinschaften“ als auch mit nachhaltigem und zukunftsorientiertem Städtebau befasst.

Grundlage der Entwürfe ist das Baulandmodell, welches 40 % der Geschossflächen als sozial geförderten Wohnungsbau vorschreibt. In welcher Form dies umgesetzt werden soll, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau definiert werden. Es wird eine städtebauliche Struktur angestrebt, die adäquates, verdichtetes Bauen in dieser Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der Strukturen des bestehenden Ortsteils ermöglichen soll.

- Erschließung

Die Haupteerschließung soll über eine neue Anbindung im Osten des Planungsgebietes an die Keilberger Hauptstraße erfolgen.

Der bestehende Hollerweg eignet sich nur bedingt für die Erschließung und soll im Bestand belassen und genutzt werden. Dieser liegt teilweise auf dem Gebiet der Stadt Regensburg und teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Wenzenbach. Ein entsprechender Ausbau des Hollerweg direkt im Norden wäre daher nur unter sehr zeit- und abstimmungsintensiver Planung möglich, weshalb davon abgesehen wird.

Rad- und Fußweganbindungen sollen direkt an bestehende und rechtskräftige Planungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 15b östlich und südlich angeschlossen werden.

- Frei- und Grünflächen / Biotope / Klima

Die benötigten öffentlichen Grünflächen sollen gemäß dem Baulandmodell in den städtebaulichen Entwurf integriert werden.

In mehreren Bereichen im künftigen Geltungsbereich befinden sich laut Biotopkartierung 2010 Biotopflächen. Diese wurden bereits im Zuge der Vorbereitung

zum Aufstellungsbeschluss neu vermessen und kartographiert. Da diese eher konzentriert im nord-östlichen Bereich liegen, sollen diese weitgehend erhalten bleiben.

Klimatische Veränderungen insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse und Entwässerung müssen im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft werden, da das Gelände an den Rändern des Geltungsbereiches in alle Richtungen leicht abfällt, insbesondere in Richtung Gemeindegebiet Wenzelbach im Norden.

- Städtebauliche Vergleichswerte

Die städtebaulichen Vergleichswerte können erst angegeben werden, wenn ein konkreter Entwurf vorliegt. Dieser wird in einem separaten Beschluss vorgestellt werden, sobald er vorliegt.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen werden dann im weiteren Verfahren bearbeitet.

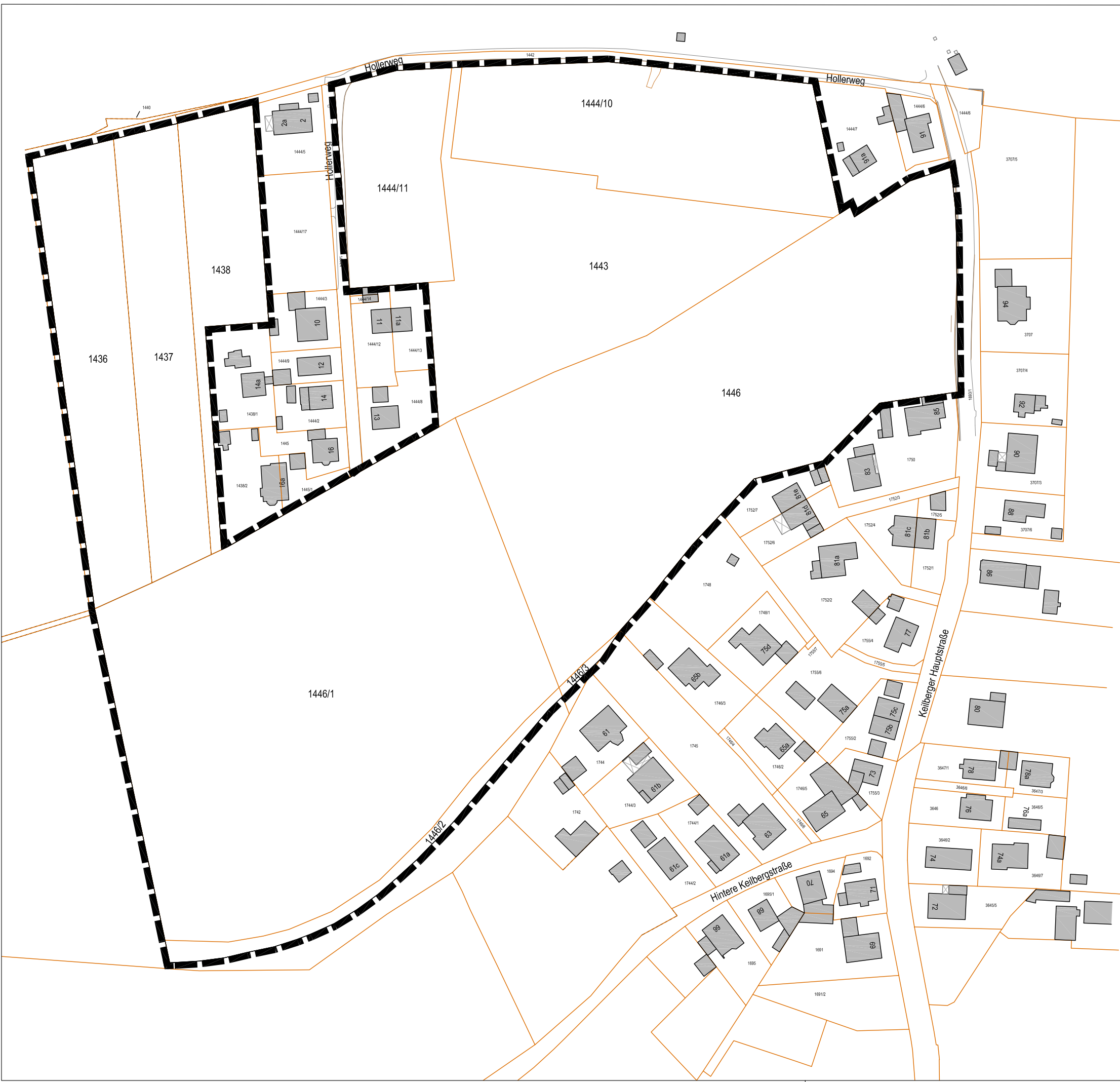
Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorbereitet.

Mit dem Auslegungsbeschluss werden die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

Anlagen:

BP 287 Geltungsbereich


BP 287 Klimavorbehalt



Legende

Stadt Regensburg
Gemarkung Schwabelweis
Fl.-Nr: 1443; 1444/10; 1444/11; 1446; 1446/1
Teilfläche 1446/2; Teilfläche 1446/3

Investorenfläche
Gemarkung Schwabelweis
Fl.-Nr: 1436; 1437; 1438

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Bebauungsplan Nr. 287 Keilberg - Hollerweg

Geltungsbereich BP 287



Stadtplanungsamt



60 m

Original M 1 : 1500
Abt. 61.2 Spor/Os 23.02.2023

Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Aufstellung BP 287 Keilberg-Hollerweg
Drucksachennummer	VO/23/19974/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Johannes Sporrer

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

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:

Analog zu Stufe 1 sind durch den Aufstellungsbeschluss keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.