

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/23/19980/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Keilberg-Hollerweg**  
**- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 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 Keilberg-Hollerweg ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Bestandteile (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 02. Mai 2023, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Die Planungsunterlagen sind vier Wochen bereit zu halten; innerhalb dieses Zeitraumes ist eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Während dieser Frist ist Gelegenheit zur Erörterung und zur mündlichen oder schriftlichen Äußerung zu geben.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die 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 85. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

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 Umlegung 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 weiterzuverfolgen. 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**

Für den zu beplanenden Bereich liegt kein Baurecht vor. Um die gewünschte Wohnnutzung realisieren zu können, ist es daher nötig Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 zu schaffen.

Da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen vorsieht und somit von der Zielsetzung Wohnen abweicht, ist zur Wahrung des Entwicklungsgebotes die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren notwendig.

Die Fläche des geplanten Baugebietes beträgt jetzt 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). An Stelle einer berichtigenden Anpassung des Flächennutzungsplanes ist ein eigenes Verfahren notwendig.

### 2. Bestandssituation

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

Die vorhandenen und kartierten Biotopflächen befinden sich hauptsächlich im nördlichen Bereich.

Der überwiegende Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt.

- Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan soll von Flächen für Landwirtschaft in 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.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird als städtischer Eigenentwurf intern für das gesamte Bebauungsplangebiet erarbeitet.

Grundlage des Entwurfs 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.

- Erschließung

Die Erschließung kann über die Keilberger Hauptstraße hergestellt und gesichert werden.

- Frei- und Grünflächen / Biotop / Klima

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

### 4. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Einleitung des Verfahrens der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan, 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:**

85. Änderung des Flächennutzungsplans Keilberg-Hollerweg

85. FNP-Änderung Klimavorbehalt

U:\Reitz.c.0\Bebauungspläne\im Verfahren\xx\_FNP\_Änderung\_Hollerweg\2023\_03\_07\_xx\_FNP\_Änderung\_Hollerweg.dwg



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

# 85. Änderung des Flächennutzungsplans Keilberg Hollerweg

Vorentwurf - Anlage zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 02.05.2023



### Legende

- W** Wohnbaufläche
- L** Landwirt. Fläche
- G** Grünfläche
- MI** gemischte Bauflächen
- Umgriff des Änderungsbereichs


  
 200 m
   
 Original M 1 : 5000
   
 Abt. 61.2 Spor/Re 02.05.2023

## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	85. Änderung des FNP Keilberg-Hollerweg
Drucksachenummer	VO/23/19980/61
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 die Änderung 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 die Änderung keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.