

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/23/20791/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259, Burgweinting Zentrum (BUZ)**

**- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB**

**- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

05.03.2024

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet im Stadtsüden, zwischen Hartinger Straße, Obertraublinger Straße und Friedrich-Viehbacher-Allee ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 259 Burgweinting Zentrum (BUZ) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 06.02.2024, 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 die in den Anlagen aufgeführten weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan vom 06.02.2024, die Bestandteil dieses Beschlusses sind, werden beschlossen.
4. 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.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung ist ortsüblich, das heißt im Amtsblatt der Stadt Regensburg, bekannt zu machen. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.
6. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung

## Sachverhalt:

### 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

An dem 2000 eröffneten Standort des Nahversorgungszentrums BUZ in Burgweinting an der Friedrich-Viehbacher-Allee sind derzeit neben zwei Nahversorgern und Einzelhandelsgeschäften weitere Dienstleistungen und medizinische Nutzungen angesiedelt. Die aufgrund der Bestandsgebäude eingeschränkten Verkaufsflächengrößen, der eingeschränkte Sortimentsmix, die unbefriedigende Parkplatz- und Zugangssituation in Verbindung mit einem nicht mehr zeitgemäßen und in die Jahre gekommenen Gesamterscheinungsbild führen zu einem häufigen Mieterwechsel und zunehmenden Leerständen mit der Gefahr eines Funktionsverfalls des Nahversorgungsstandortes.

Ziel der Planung ist daher eine Umstrukturierung und Aufwertung dieses für den Stadtteil wichtigen Versorgungszentrums und Aufenthaltsbereiches. Durch die Optimierung der Verkaufsflächenzuschnitte und Nutzungseinheiten sowie den Abbruch des Parkdecks und Schaffung eines Ersatzbaus mit integrierter Parkieranlage an dieser Stelle sollen neue Verkaufsflächen sowie auf die Bedürfnisse der Mieter angepasste Nutzflächen in den Bestandsgebäuden geschaffen werden. Die Neugestaltung der Außenanlagen, sowohl im Zugangsbereich bzw. Vorplatz an der Obertraublinger Straße als auch im Innenhof sollen zur Aufwertung des Standortes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für alle Generationen beitragen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Bestandssituation

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet ist zentral im Stadtteil Burgweinting direkt an der Hauptverkehrsachse „Obertraublinger Straße“ gelegen. Das Einkaufszentrum – BUZ – ist im Jahr 2000 mit drei in U-Form angelegten Baukörpern errichtet und 2009 um zwei weitere Gebäude erweitert worden. Die Anordnung der zweistöckigen Gebäude in Rechteckform bildet einen Innenhof, der im Zufahrtsbereich von der Friedrich-Viehbacher-Allee derzeit zur Hälfte als Stellplatzanlage genutzt wird. Der westliche, parkplatzfreie Innenbereich ist zu Aufenthaltszwecken mit Bäumen sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet. Der nordwestliche Vorplatz im Einmündungsbereich Obertraublinger Straße Ecke Hartinger Straße ist in Form von terrassierten Platzbereichen mit Baumpflanzungen sowie großflächigen Rampentreppen angelegt. Dies führt zur topographischen Erhöhung des Innenhofbereiches mit seinen Gebäuden.

Im Erdgeschoss der Gebäude sind Nahversorgungsgeschäfte, diverse Geschäfte mit Angebotserweiterung sowie Gastronomie und Dienstleistung angesiedelt. Im Obergeschoss befinden sich städtische und kirchliche Einrichtungen sowie Einrichtungen und Dienstleistungen aus dem Gesundheits- bzw. medizinischen Bereich. In beiden Geschossen sind zunehmende Leerstände zu verzeichnen.

Der östliche Baukörper ist ein zweigeschossiges Parkdeck, wobei sich die derzeitige Parkplatznutzung im Obergeschoss nach Auskunft des Betreibers/ Eigentümers unausgelastet darstellt.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Stadtgebiet Burgweinting ist ein stetig wachsender Stadtteil mit einem sehr großen Einzugsgebiet an Wohnbevölkerung. Um eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten, entstand im Jahr 2000 im Stadtzentrum das Einkaufszentrum BUZ. Dieses ist mit den in der näheren Umgebung neu erstellten Einkaufsmärkten (Obertraubling, GE an der Bajuwarenstraße) auf Grund unzeitgemäßer Angebote und Ladeneinrichtungen nicht konkurrenzfähig. Dies hat den Verlust von potenziellen Kunden an vorgenannte Einkaufsmöglichkeiten zur Folge.

Die Neuaufstellung sowie Neustrukturierung des BUZ soll das Angebot für lokale Mieter und die damit einhergehende Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Einkaufstandortes stärken.

- Städtebauliches Konzept

Der Grundgedanke des bestehenden Nahversorgers mit der Anlage der fünf Baukörper mit zwei Vollgeschossen in Vierkanthof-Form bleibt erhalten. Der geplante Neubau orientiert sich mit seinem Baukörper an der Grundfläche des bestehenden Parkhauses. Die Verträglichkeit zu der benachbarten Wohnbestandsbebauung bleibt somit gewahrt.

Die städtebauliche Herausforderung besteht in der Aktivierung der Freiraumflächen in ihrer gestalterischen sowie nutzungsorientierten Neuordnung im Hauptzugangsbereich sowie im Innenhof und den darin befindlichen Stellplätzen. Ziel ist die Schaffung einer einladenden, offenen Zugangsfläche als Empfangstor für Besucher aller Generationen und die Belebung der Platzflächen, die u.a. auch zum Verweilen einladen.

- Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für ein schlüssiges sowie zeitgemäßes Nahversorgungsangebot mit dem Ziel der Wiederbelebung und Stärkung des Einkaufszentrums BUZ schaffen. Das Konzept im Sondergebiet Laden sieht in den ebenerdig zugänglichen, großflächigen Baukörpern überwiegend Geschäfte mit zeitgemäßen, nahversorgungsrelevanten Angeboten vor. Hierbei sind auch Fachgeschäfte mit ergänzenden Nahversorgungsangebot angedacht (z.B. Drogeriemarkt, Biomarkt). Wiederansiedlungen von zeit- und ortgerechter Gastronomie soll zukünftig im Erdgeschoss erfolgen. Somit kann eine mögliche Außenbestuhlung genutzt werden und zur Qualitätssteigerung beitragen. Ferner sieht das Konzept zur Belebung des Standortes weitere Geschäfte aus dem nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbereich im Erdgeschoss sowie Dienstleistungen im Erd- und Obergeschoss vor.

Im Obergeschoss soll sich die Nutzung auf den Bürgerbedarf sowie Gesundheitsbereich konzentrieren.

Um ergänzend zu den Nahversorgungsnutzungen flexibel auf die Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen aus den weiteren vorgenannten Bereichen reagieren zu können, sollen hier über planerische Festsetzungen möglichst flexible Nutzungsregelungen getroffen werden.

Ein Verträglichkeitsgutachten für den Einzelhandel wurde bereits erstellt. Die Abstimmung hinsichtlich Sortimentsbeschränkungen und Größe der Verkaufsflächen erfolgt in den weiteren Verfahrensschritten.

- Verkehrliches Konzept

Durch die zentrale Lage des Einkaufszentrums im Stadtteil Burgweinting ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Die äußere Erschließung des Einkaufszentrums erfolgt für den Pkw-Verkehr über die Friedrich-Viehbacher-Allee. Der Anlieferungsverkehr der Nahversorger findet an den rückwärtigen Gebäudeteilen über die Hartinger Straße statt.

Direkt am Vorplatz des BUZ befindet sich eine Bushaltestelle an der Hauptverbindungsachse der Obertraublinger Straße. Diese stellt eine gute ÖPNV-Anbindung für das Planungsobjekt dar. Zukünftig soll die Stadtbahn das BUZ leistungsstark erschließen (siehe zuletzt VO/23/20693/68).

Die fußläufige Anbindung ist durch das bestehende umlaufende, geschlossene, öffentliche Gehwegnetz um das Areal gesichert. Von den westlichen Burgweintinger Wohnsiedlungen kommende Fußgänger können die Hauptverkehrsachse Obertraublinger Straße mit Hilfe der bestehenden Ampelanlage an der Kreuzung

Obertraublinger Straße/ Langer Weg/ Friedrich-Viehbacher-Allee sicher queren. Eine weitere Querungsmöglichkeit befindet sich 110 m weiter nördlich in Form einer Mittelinsel auf Höhe des Vorplatzes.

Die Fahrradinfrastruktur ist entlang der Obertraublinger Straße, abschnittsweise durch beidseitige Fahrradstreifen sowie von der Fahrbahn abgesetzte Geh- und Radwege, vorhanden. Fahrradabstellanlagen stehen direkt vor dem Areal zur Verfügung.

Die innere Erschließung erfolgt für den Pkw-Verkehr im südöstlichen Arealbereich. Über die Zufahrt von der Friedrich-Viehbacher-Allee können aktuell die Stellplätze sowie das Parkdeck/-garage angefahren werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt für diesen Innenbereich eine verkehrliche sowie gestalterische Neuordnung dieser Flächen.

Die fußläufige Hauptschließung erfolgt über den Vorplatz sowie den untergeordneten Zugangsbereich an der Südwest-Ecke des Areals.

Barrierefreiheit innerhalb des gesamten Einkaufszentrumsbereiches wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie stufenlose Wegeführung, Rampen, außenliegende Fahrstühle erreicht.

Im weiteren Verfahren erfolgt auf der Basis von Wegekonzept, Verkehrsuntersuchung sowie Mobilitätskonzept eine Neustrukturierung der Flächen, um das verkehrliche Erschließungssystem für alle Verkehrsteilnehmer und Nutzer schlüssig sowie im Hinblick auf die Anforderungen von Car-, Bikesharing und Lastenfahrrädern zukunftsorientiert aufzustellen. Die Stadtbahn muss hierbei ebenso berücksichtigt werden.

Die Betrachtung und Untersuchung von Lärmquellen im Istzustand sowie der geplanten Nutzungen, vor allem im Hinblick auf den rückwärtigen Anlieferungsbereich, erfolgt in einem Lärmgutachten. Im weiteren Verfahren finden die resultierenden Ergebnisse mit entsprechenden Vorkehrungen (z.B. bauliche Maßnahmen, Kontingentierung) Berücksichtigung.

- Frei- und Grünflächen

Der großzügige Zugangsbereich an der Nordwest-Ecke sowie der Innenhofbereich sollen im weiteren Verfahren eine raumordnerische und gestalterische Neuordnung und Nutzung erfahren, um die Attraktivität und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung in dem Quartier gestalterisch ansprechend und generationenübergreifend zu gestalten. Dies stellt einen gewichtigen Aspekt zur Wiederbelebung des Stadtzentrums dar. Zugleich sollen hier möglichst Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, Begrünung sowie Niederschlagsversickerung umgesetzt werden.

Eine Integration und der Erhalt bestehender Baumpflanzungen in den Aktivierungsflächen werden angestrebt. Beim Umgang mit den Bestandsbäumen findet die städtische Baumschutzverordnung Anwendung.

Bei unvermeidbaren Baumfällungen sowie dem geplanten Gebäudeabbruch werden Vorkehrungsmaßnahmen durchgeführt, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

- Klima / Energie

Um das Areal mit seiner Bestandsbebauung und dem geplanten Neubau energieeffizient und für die Zukunft aufzustellen, sind im weiteren Verfahren Untersuchungen hinsichtlich des Klimas sowie Energieeffizienz zu erbringen.

Die Erstellung von Neubauten erfolgt auf dem energetisch aktuellen Stand und unter Berücksichtigung der sich aus auch der BayBO ergebenden Verpflichtungen zur Schaffung von Solar- und vergleichbaren Anlagen (siehe VO/23/20666/61).

Genauere Auskünfte hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens für anfallende Oberflächenwässer werden die Aufschlüsse der Baugrunduntersuchung liefern.

- Städtebauliche Vergleichswerte

|                               |            |      |
|-------------------------------|------------|------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | ca. 1,8 ha | 100% |
| Ladenfläche                   | ca. 0,8 ha | 45 % |
| Grünfläche                    | ca. 0,2 ha | 11 % |
| Verkehrsfläche (Andienung)    | ca. 0,2 ha | 11 % |
| Aktivierungsfläche            | ca. 0,6 ha | 33 % |

#### 4. Planungsrechtliche Situation

- Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor.

Für das Planungsgebiet sowie darüber hinaus für den Bereich entlang der Obertraublinger Straße bis einschließlich der Hermann-Höcherl-Straße, der Bahnlinie Regensburg – Passau sowie Teile der Hartinger Straße existiert ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235, Burgweining Mitte aus dem Jahr 1993. Die dritte öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 235, Burgweinting Mitte fand vom 06.10.1998 bis 06.11.1998 statt. Ein Satzungsbeschluss wurde bisher nicht gefasst.

Zwischenzeitlich wurde das gesamte Areal bebaut.

Auf Grund der langen Verfahrensdauer von über 25 Jahren ist davon auszugehen, dass die Anwendbarkeit des § 33 BauGB nicht mehr gegeben ist. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Es ist davon auszugehen, dass aktuell die Beurteilung von Bauvorhaben nach §34 BauGB stattfindet.

Der Umgang mit Teilen oder in Gänze mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 235, Burgweinting Mitte ist im weiteren Verfahren zu klären.

- Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sondergebiet Laden, Gemeinbedarf (Kita) sowie Wohnbaufläche dargestellt.

#### 5. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die vorliegenden Planungsabsichten lösen ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB aus.

Dies ist vor allem in der Größe des neu entstehenden Lebensmitteleinzelhandels (Nahversorgung) begründet. Doch nicht nur der Nahversorger soll neu errichtet und erweitert werden, sondern es sollen weitere Flächen im Bestand mit Einzelhandelsbetrieben im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nachgenutzt, bzw. erweitert werden. Die geplante Entwicklung des BUZ würde dieses auf eine Größe von insgesamt rund 8.000 Quadratmetern anwachsen lassen. Davon würden rund 2.400 Quadratmetern Geschossfläche und rund 1.580 qm Verkaufsfläche neu entstehen. Allein durch diese Erweiterung liegt ein großflächiger Einzelhandel vor, der einen Bebauungsplan notwendig macht. Aufgrund von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO liegt die Regelvermutungsschwelle bei 1.200 qm Geschossfläche. Die Rechtsprechung geht in Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe von einer Verkaufsfläche ab 800 qm aus, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) sieht Einzelhandelsgroßprojekte ab einer Größe von 1.200 qm Verkaufsfläche.

Diese Grenzen sind nicht starr auszulegen. Umstände können vorliegen, die bereits unterhalb oder oberhalb des Wertes von 1.200 qm Geschossfläche Auswirkungen erzeugen, die einer planerischen Ermittlung und Abwägung im Rahmen eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens bedürfen.

Im Zuge der Restrukturierung und des damit zusammenhängenden Neubaus ist auf diesem Areal die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Dies bedingt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 BUZ.

#### 6. 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. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung der im Bestand bestehenden Nutzung eines Vorhabens im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ca. 18.250 m<sup>2</sup>, die Grundfläche des Vorhabens liegt demnach unter 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, wenn – wie vorliegend – die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 7. Weiteres Vorgehen

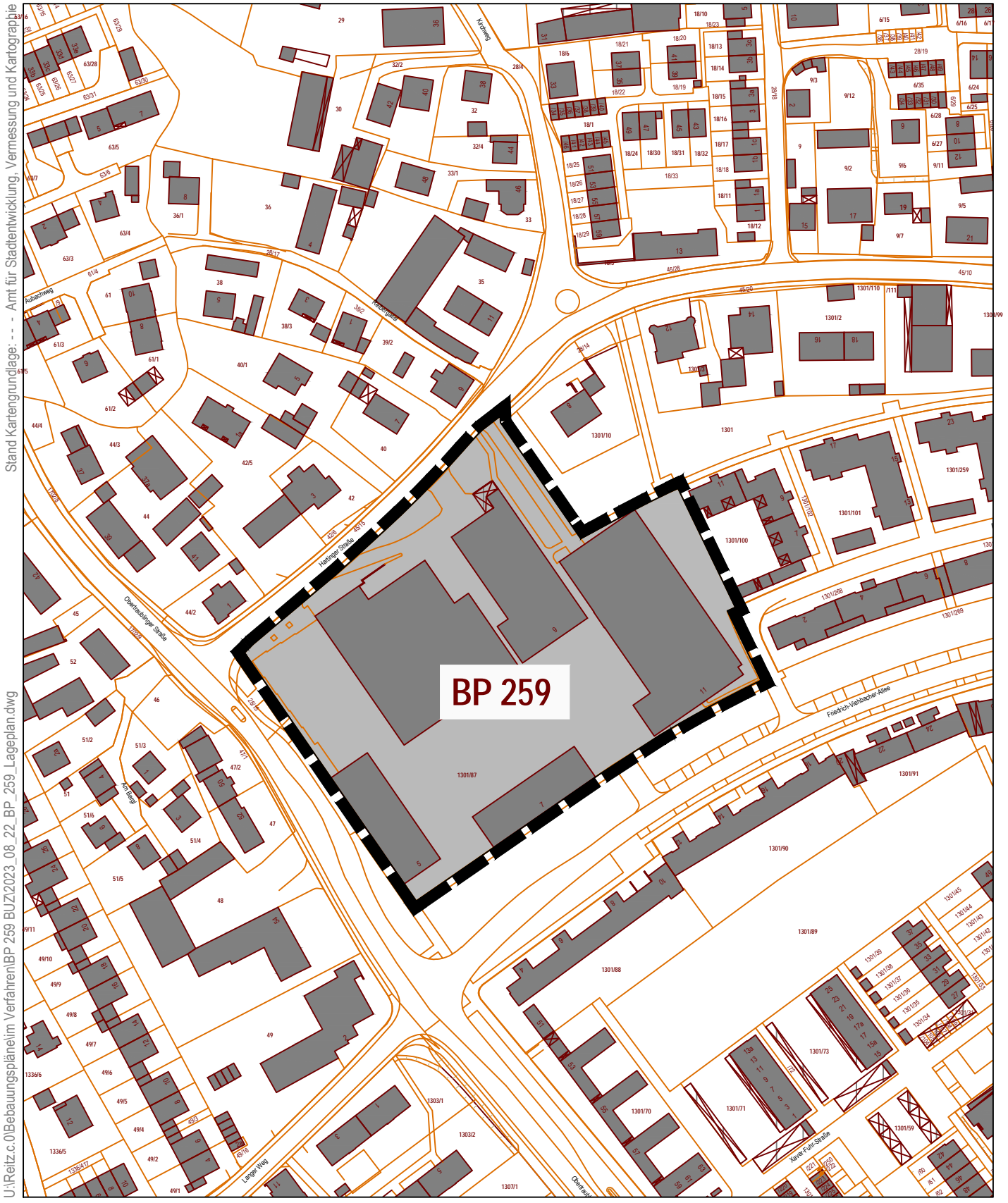
Nach Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen werden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

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Satzung, Planzeichnung, Begründung) wird dann weiter konkretisiert und für den nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

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

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – Lageplan
- Anlage 2: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – geplante FNP Anpassung
- Anlage 3: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – Nutzungskonzept
- Anlage 4: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) – Präsentation (extern)
- Anlage 5: BP 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) - Klimavorbehalt



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

U:\Reitz.c.0\Bebauungspläne\im Verfahren\BP 259 BUZ\2023\_08\_22\_BP\_259\_Lageplan.dwg

# Bebauungsplan Nr. 259 BUZ

Geltungsbereich BP 259  
Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

## Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

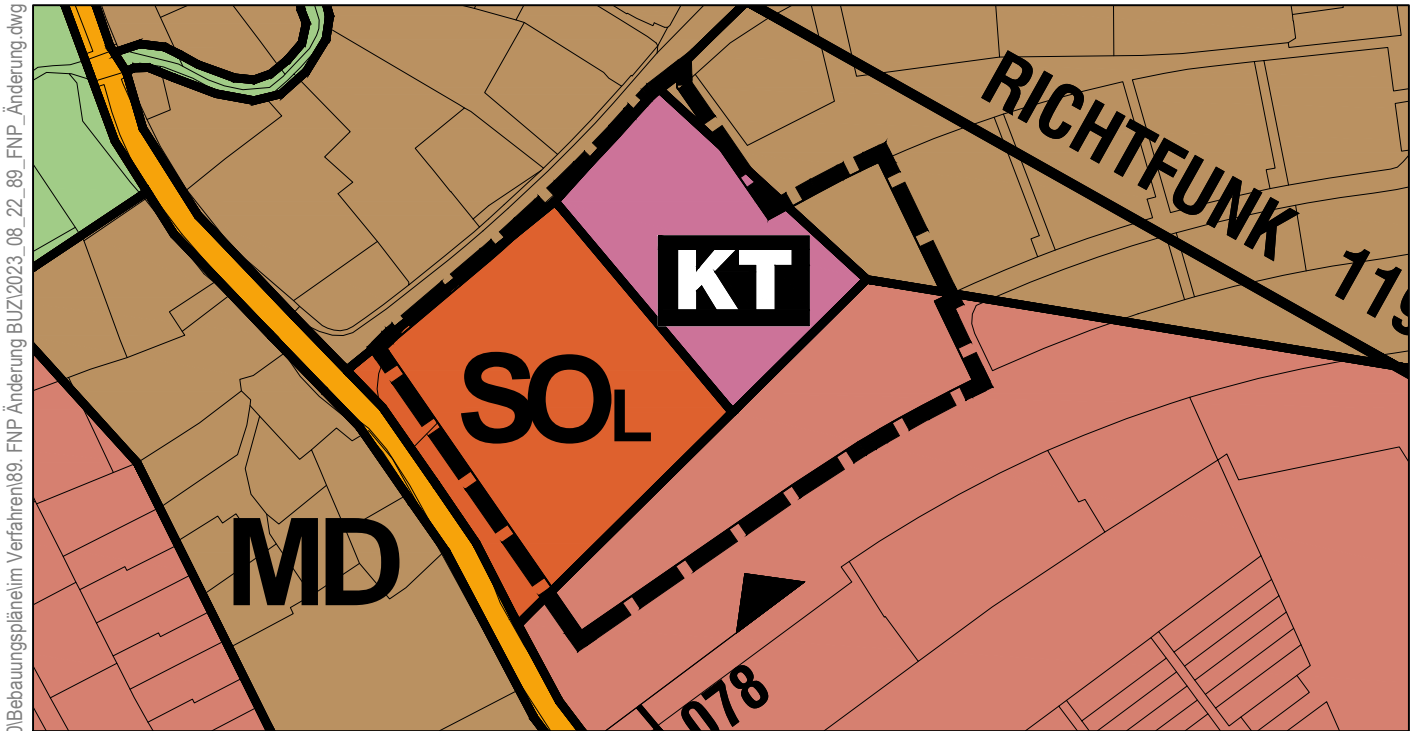
**STADT  
REGENSBURG**



Stadtplanungsamt

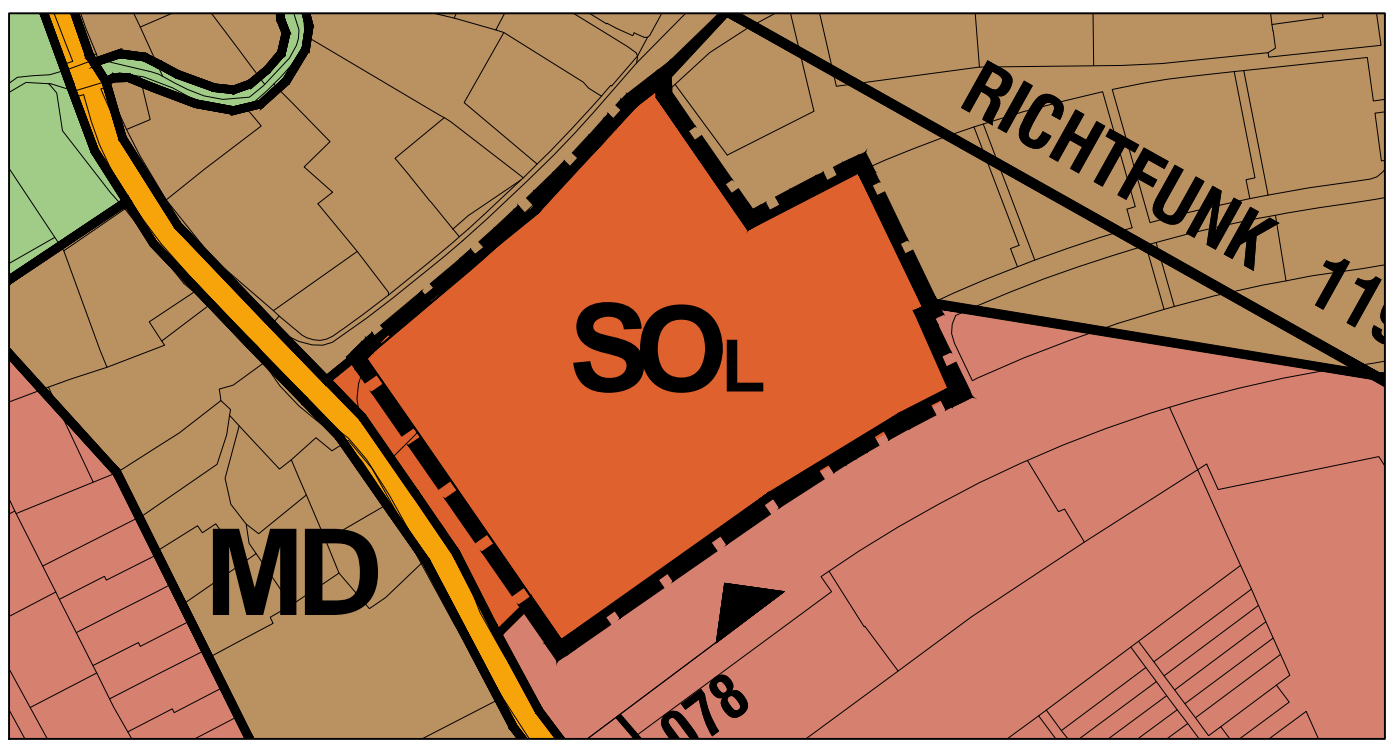
 80 m

Original M 1 : 2000  
Abt. 61.2 Ka / Re 05.03.2024



U:\Reitz.c.0\Bebauungspläne\im Verfahren\89\_FNP\_Änderung BUZ\2023\_08\_22\_89\_FNP\_Änderung.dwg

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Anpassung

# geplante Anpassung des Flächennutzungsplans BUZ



Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

## Legende

- |            |                     |  |   |
|------------|---------------------|--|---|
| <b>SOL</b> | Sondergebiet Laden  |  | Grünfläche                                    |
| <b>KT</b>  | Gemeinbedarf (Kita) |  | Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße |
| <b>MD</b>  | Dorfgebiet          |  | Umriff des Anpassungsbereichs                 |
| <b>W</b>   | Wohnbaufläche       |  |   |

100 m  
 Original M 1 : 2500  
 Abt. 61.2 Ka / Re 05.03.2024





Stand Kartengrundlage: 28.11.2023 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 I:\PRIV\0426422\_BUZ Burgweinting\Ausstellungsbeschluss\20231219\_LP.dwg


## Bebauungsplan Nr. 259

### BUZ

Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.03.2024

#### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (SOz. Sondergebiet Laden)
- Grünfläche
- Aktivierungsfläche
- 1301/72 **Neubau**
- Abbruch best. Gebäude**
- Innere Erschließung**



**STADT  
REGENSBURG**

Stadtplanungsamt

Original M 1 : 1000  
Abt. 61.2 Ka 05.03.2024

40 m



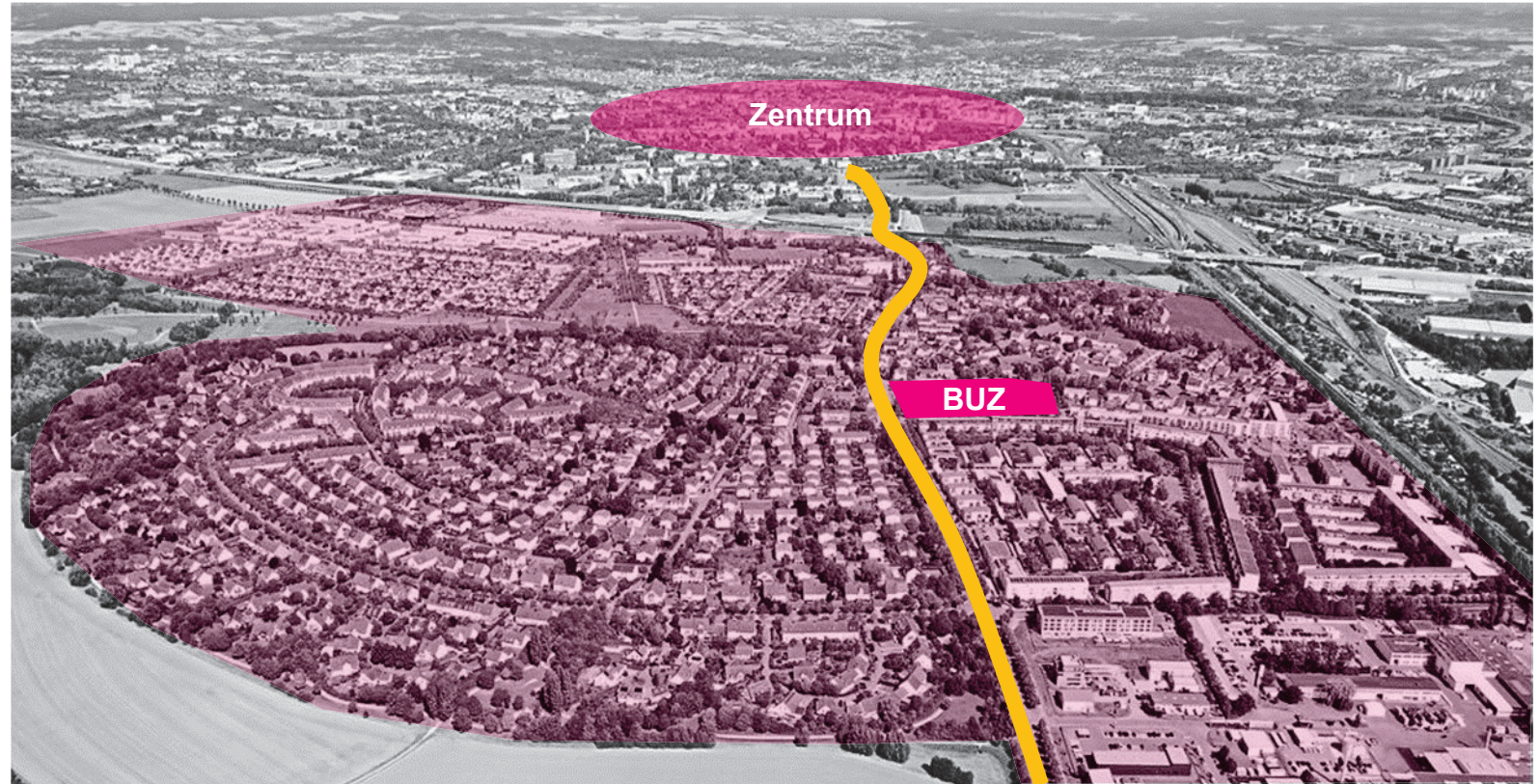
Modulus Real Estate GmbH  
**BUZ Regensburg – Repositionierung**



### Lage in Burgweinting

- Burgweinting ist eine der am schnellsten wachsenden Stadtteile Regensburgs.
- Wachstum getrieben durch die Nähe zu BMW als auch beliebt als Wohnort für universitäre Nutzer.
- Teile Burgweintings sind auch geprägt von sozialen Herausforderungen.
- Im BUZ liegt als zentraler Ort in der geografischen Mitte hervorragend angebunden an der Hauptachse Obertraublinger Straße.

### Lage im Raum



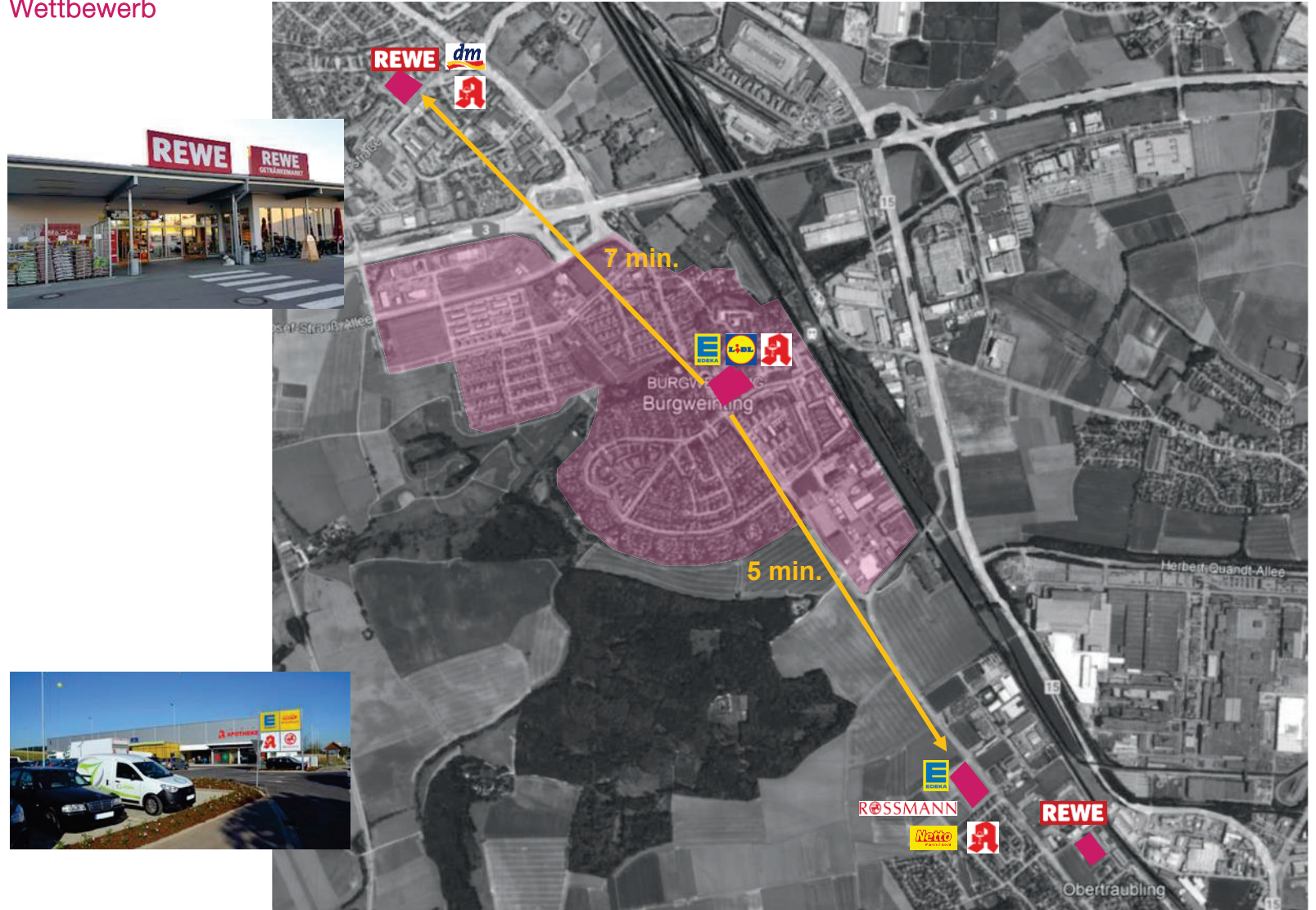
# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

## Lage

### Nahversorgung in Burgweinting

- Das BUZ ist eindeutig das Stadtteilzentrum von Burgweinting.
- Das Angebot für Lebensmittel-einzelhandel im BUZ ist nicht mehr zeitgemäß.
- Als Folge fahren die meisten Einwohner aus Burgweinting nach Obertraubling oder ins Gewerbegebiet an der Bajuwarenstraße um ihre Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfes einzukaufen.
- Im BUZ fehlt ein schlüssiges und zeitgemäßes Angebot an Nahversorgung.

### Wettbewerb



# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

Status Quo

## Mieter EG

- Das BUZ ist geprägt von EDEKA und LIDL.
- Ergänzend zum Lebensmittel-einzelhandel sind sehr wichtige Funktionen, wie Apotheke, Gastronomie und Dienstleistungen, wie u.a., Friseur, Kosmetik, Blumen, Tierarzt, Imbiss und Café.
- Einige Leerstände prägen das Bild vor Ort.
- Derzeit tun sich einige Mieter mit den Umsätzen sehr schwer und drohen den Standort zu verlassen, falls sich an der Situation mittelfristig keine positiven Änderungen ergeben.

## IST Zustand / Mieterbesatz EG (12. 2023)



# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

Status Quo

## Mieter OG

- Das Obergeschoss ist geprägt von medizinischen Nutzungen, städtischen Einrichtungen und einem kirchlichen Mieter.
- Die Gastronomie steht wiederholt leer, da sich diese Fläche wirtschaftlich nicht betreiben lässt.
- Der Bürgersaal wird äußerst sporadisch für private Veranstaltungen/Feiern genutzt. Der Betrieb ist ohne die vorgenannte Gastronomie für die Nutzung durch Bürger unattraktiv und wird nur schwerlich angenommen.

## IST Zustand / Mieterbesatz EG (12. 2023)



## *Außenwirkung*

- Der ursprüngliche Gedanke „den Altort mit den neuen Wohnquartieren zu verbinden“ und durch „großzügige Rampentreppen“ zur Straße hinzuöffnen“ ist nicht aufgegangen.
- Der nordwestliche Vorplatz ist ein verödeter ungenutzter Platz, der leider nicht „einlädt“, sondern städtebaulich abgrenzt und Barrieren schafft.
- Ein wichtiger Ort, an dem die Bushaltestelle liegt und ein Ort des „Empfangs“ sein könnte.
- Die an einen „Vierkanthof“ erinnernde Anlage wirkt von außen verschlossen und wenig einladend. Der Kunde fährt an dem Objekt vorbei, ohne zu wissen, was dort passiert.

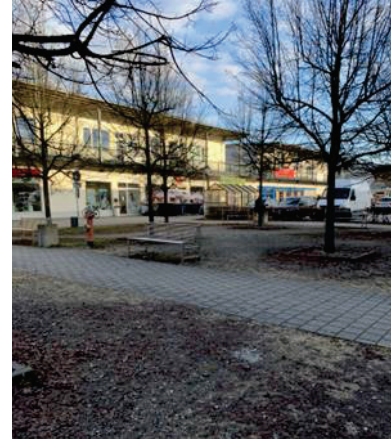
## Außenanlagen – Vorplatz (NW)



## *Innenwirkung*

- Der Innenhof ist inzwischen ein verwaister unattraktiver Platz, der wenig von Kunden zum Verweilen genutzt wird.
- Der Platz reduziert die Erreichbarkeit der Geschäfte für den Kunden.
- Der Platz ist an kein größeres gastronomisches Angebot (mit Außensitzbereich) angebunden, sodass er auch nicht zum Verweilen einlädt.

## Außenanlagen – Zentraler Platz

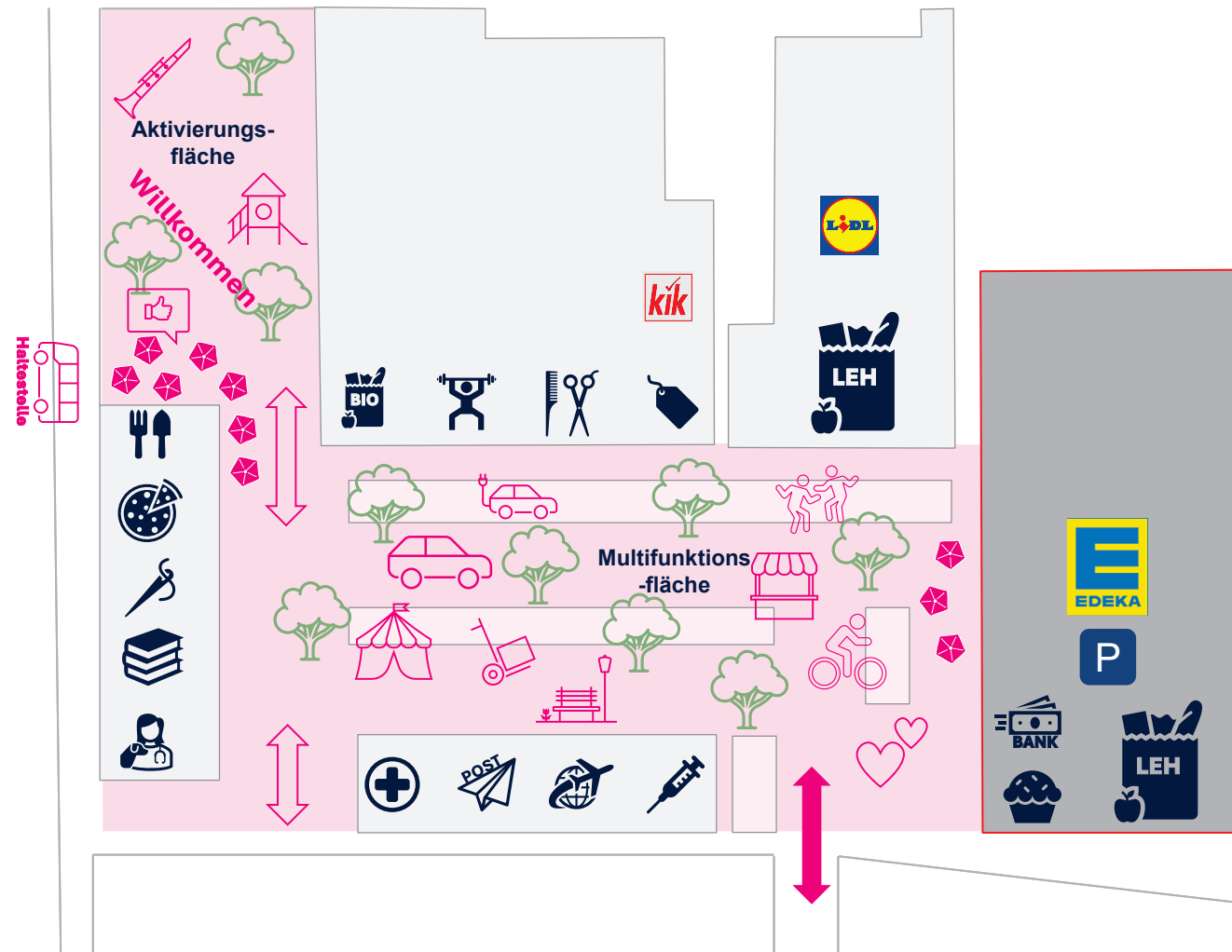




### Ziele der Neukonzeption

- Bauplanungsrechtliche Absicherung des nach §34 BauGB genehmigten Bestandes.
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes mit Erweiterung des Angebotes durch Ansiedlung weiterer Einzelhändler und Dienstleister zur Schaffung neuer attraktiver Angebote.
- Steigerung der Attraktivität für Kunden, Besucher und Einzelhändler.

### Neukonzeption (Außenanlagen)



# BUZ Regensburg – Stadtteilzentrum Burgweinting

## Neukonzeption - Ideen

### Grundkonzept

- Das Parkdeck wird mit einem neuen großen EDEKA Markt ersetzt (neueste energetische Standards).
- Auf dem Dach oder in einem offenen Untergeschoss wird geparkt werden. Eine PV-Anlage soll installiert werden.
- Es sollen weitere Nahversorgungsfunktionen (z.B. Drogerie-, Getränke-, Biomarkt) und Dienstleistungen angesiedelt werden, die zu höherer Kundenfrequenz führen.
- Neugestaltung der Außenanlagen.
- Der Innenhof wird überarbeitet und zur Multifunktionsfläche und z.T. mit Stellplätzen überplant.
- Auf dem nordwestlichen Platz sollen Angebote (Gebäude; Platzgestaltung) zur Aktivierung des Platzes erfolgen, um den Ort zu beleben und ein „Willkommens-Signal“ zu senden.

### Neukonzeption



## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Gegenstand der Beschlussvorlage     |  |
| Drucksachennummer                   |  |
| Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt |  |
| Bearbeiter/-in                      |  |

### 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

#### 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: