

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/18/15052/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: 73. Änderung des Flächennutzungsplanes Westhafen/Ölhafen**  
**- Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 i. V. m § 1 Abs. 8 BauGB**  
**- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

22.01.2019

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet südlich der Donau im Bereich des West- und Ölhafen ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Bestandteile (Ver- und Entsorgungsplan, Landschaftsplan) gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 22.01.2019, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der beiliegende Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 22.01.2019, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, werden beschlossen.
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung darzulegen. Die Darlegungsunterlagen sind außerdem eine Woche vor und eine Woche nach der Informationsveranstaltung 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 Flächennutzungsplanänderung

Der Stadtbezirk Ostenviertel grenzt unmittelbar an das Regensburger Altstadtensemble und ist geprägt durch eine Vielzahl verschiedener Nutzungen. Vor allem der Hafen mit den dort zahlreichen hafentypischen Gewerbeansiedlungen prägt den Stadtbezirk. Durch die anhaltende Zunahme der Bevölkerungszahlen in Regensburg wird verstärkt neuer Wohnraum in der Stadt benötigt. Mit der Umwandlung des ehemaligen Schlachthofs und der ehemaligen Zuckerfabrik in Wohnquartiere hat die Stadt dieser Entwicklung bereits Rechnung getragen.

Dadurch entwickelt sich das Ostenviertel zu einer urbanen Wohnlage. Im gleichen Zeitraum nimmt auch die Bedeutung des Regensburger Hafens zu. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Mittel- und Osteuropa sowie die fortschreitenden Auswirkungen der Globalisierung liegen dieser Entwicklung zugrunde. Die Wohnnutzungen und der Hafenbetrieb sowie gewerbliche Nutzungen nehmen im Plangebiet zu und rücken wechselwirkend aneinander heran. Dadurch sind zukünftig Konflikte zu erwarten, sofern nicht eine ordnende Steuerung durch Bauleitplanung erfolgt, wie es vorliegend vorgesehen ist. Für eine alle Belange abwägende Entwicklung wird – insbesondere auch im Hinblick auf den Schallschutz und den Schutz der Donauauen – ein Bebauungsplan notwendig. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den West- und Ölhafen sollen bisherige Gewerbegebietsflächen als Sondergebietsflächen festgesetzt werden. Ebenso ist beabsichtigt, die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Donau als naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen zu nutzen. Zusätzlich sollen die Flächen für Bahnanlagen und die Verkehrsflächen an die bestehenden und zukünftigen Erfordernisse angepasst werden. Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung dieser Planungsziele nicht ermöglicht, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

### 2. Bestandssituation

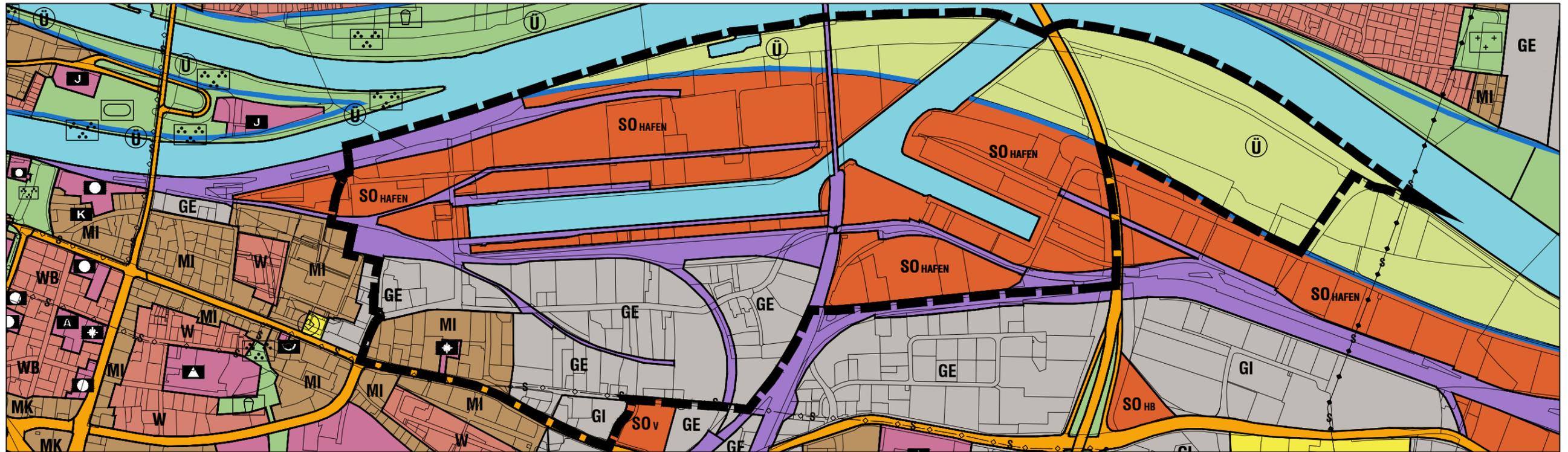
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht zwar bereits Sondergebietsflächen für eine Hafennutzung vor, allerdings nicht im notwendigen Umfang. Bereits heute haben sich einige "hafentypische" Nutzungen auch abseits des Hafenbeckens angesiedelt. Ebenso entsprechen die dargestellten Flächen für Bahnanlagen in Teilen nicht dem Bestand bzw. den beabsichtigten Entwicklungen. Im Bereich der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücke befinden sich teilweise bereits Ausgleichsflächen.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

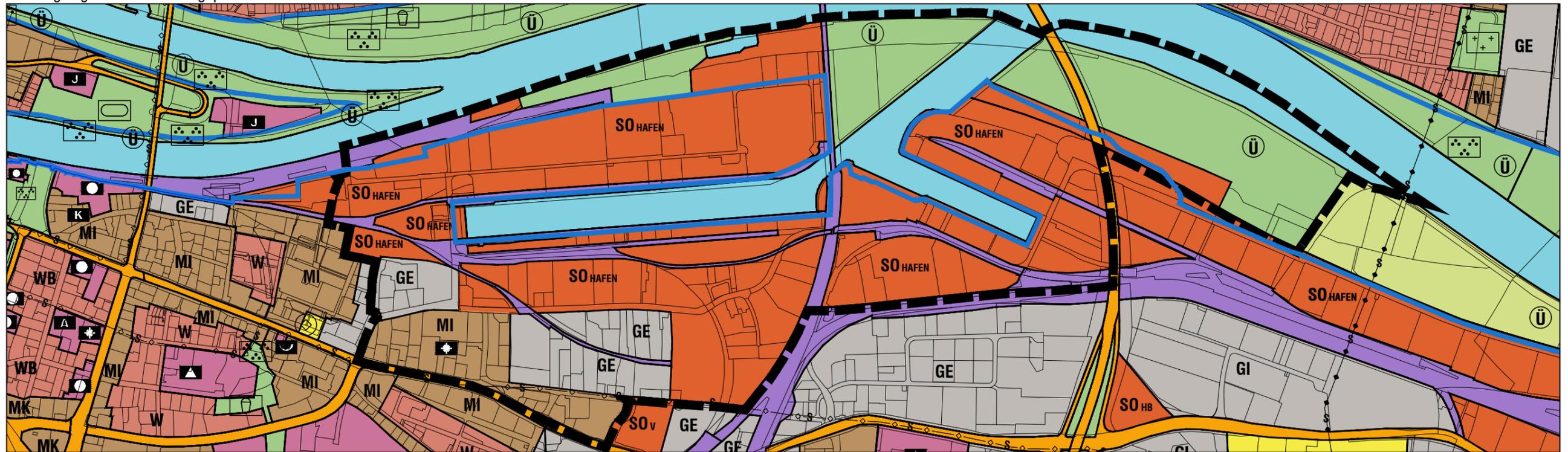
Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Weiterentwicklung und dauerhafte Sicherung von Nutzungen im Gebiet geschaffen werden. Eine geordnete bauliche und räumliche Entwicklung von in Konflikt miteinander und zueinander stehenden oder zukünftig geratenden Wohnnutzungen und Hafenbetrieben soll mit Hilfe der vorliegenden Bauleitplanung gewährleistet werden. Es soll eine weitestgehende Entflechtung der diversen Nutzungen erreicht werden. Das Ziel ist hierbei die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei gleichzeitiger Sicherung des Hafenbetriebes bzw. sonstiger Gewerbebetriebe sowie die Gewährleistung des Hafens für die Zukunft einschließlich der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten im Regensburger Westhafen und Ölhafen.

## **Anlagen:**

Lageplan  
Vorentwurf zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

## 73. Änderung des Flächennutzungsplans Westhafen / Ölhafen

Vorentwurf - Anlage zum Beschluss des Ausschusses für  
Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 22.01.2019  
Legende

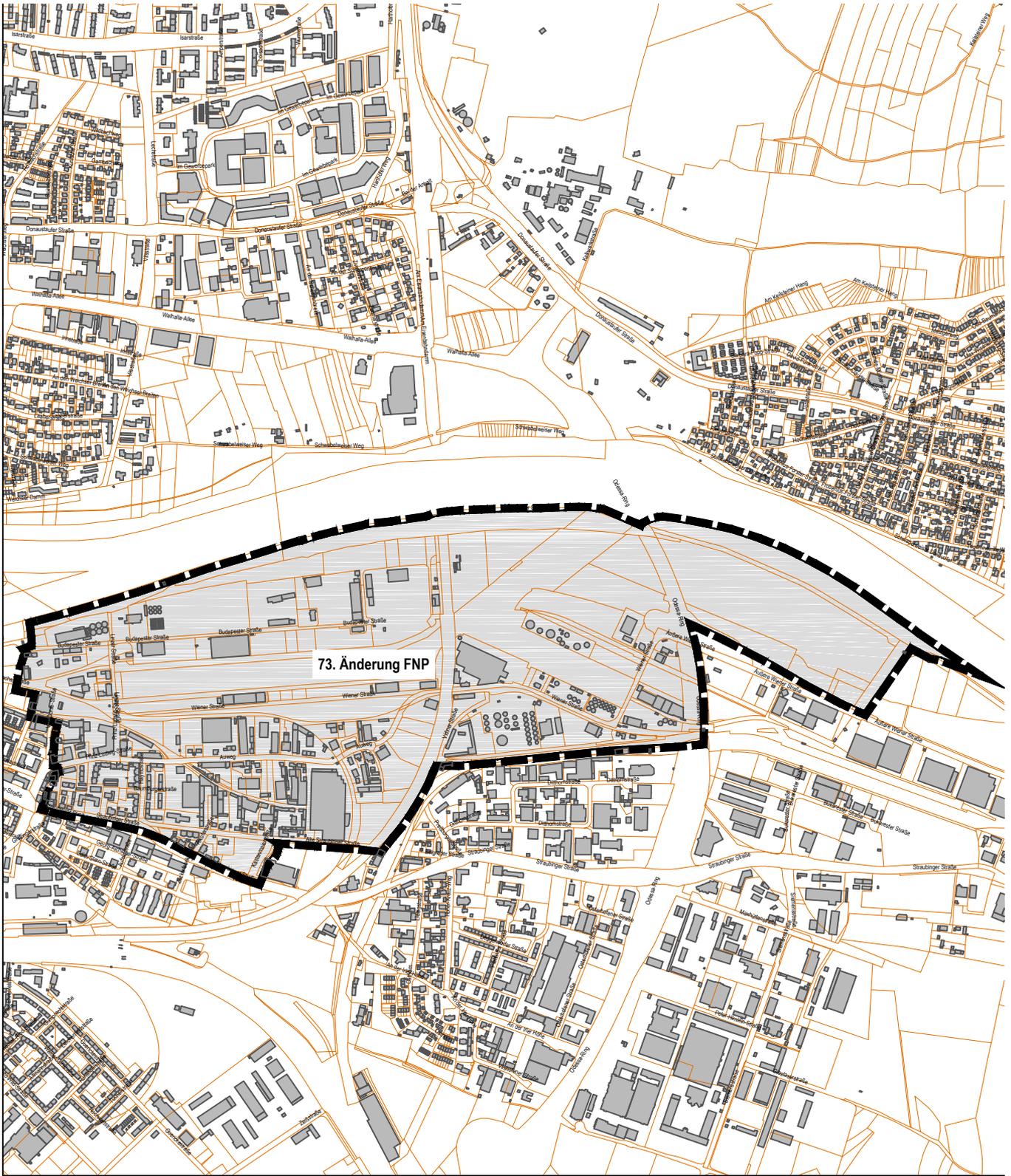
- |    |                       |    |                  |  |             |  |                                |
|----|-----------------------|----|------------------|--|-------------|--|--------------------------------|
| MI | Mischgebiete          | GI | Industriegebiete |  | Bahnanlagen |  | Wasserflächen                  |
| GE | Gewerbegebiete        | SO | Sondergebiete    |  | Grünflächen |  | Flächen für die Landwirtschaft |
| Ü  | Überschwemmungsgebiet |    |                  |  |             |  |                                |



Stadtplanungsamt



Original M 1 : 10000  
Aht. 61.2 Sk/ Re 14.12.2018



# 73. Änderung des Flächennutzungsplans Westhafen/Ölhafen

Geltungsbereich 73. Änderung des Flächennutzungsplans



Stadtplanungsamt



60C

Original M 1 : 15000  
Abt. 61.2 Sk / Re 14.12.20

Anlage zum Beschluss des Ausschusses  
für Stadtplanung Verkehr und Wohnungsfragen  
am 22.01.2019