

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/12/7452/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg - Hof
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

25.09.2012

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Für das Gebiet nördlich der Straubinger Straße, westlich der Bahnlinie Regensburg – Hof, südlich der Alten Straubinger Straße inkl. des Teilstücks der geplanten Verbindungsstraße Straubinger Straße - Auweg (Teilflächen des ehemaligen „nördlichen Rübenhofes“) ist der Bebauungsplan Nr. 143 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan vom 25.09.2012 im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.
4. Die im Bericht dargestellten Planungsziele werden beschlossen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen (§13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB).
6. 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 zwei Wochen zur Planung äußern kann. Außerdem soll in der örtlichen Presse auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen werden.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation / Anlass

Seit Aufgabe der Zuckerproduktion durch die Südzucker AG am Standort Regensburg mit Ende der Kampagne 2007/2008 und Abriss der Produktionsanlagen liegt das Areal am nördlichen Rübenhof, welches früher für die Lagerung und Waschung der Zuckerrüben genutzt wurden und großflächig versiegelt ist, brach, während sich auf dem südlichen Kerngelände durch den seit kurzem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ in naher Zukunft ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort entwickeln wird.

Durch die Entwicklung weiterer Wohnnutzung sowie aufgrund des bereits bestehenden Defizites an Nahversorgungseinrichtungen im Inneren Osten bzw. am Hohen Kreuz ist es seit längerem ein Ziel der Stadt, zukünftig eine angemessene Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in diesem Bereich zu gewährleisten. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, München wurde mit einem Gutachten beauftragt, welches die potentiell geeigneten Mikrostandorte für einen Nahversorgungsstandort sowie die städtebaulich verträglichen und wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächengrößen untersuchte.

Von den untersuchten Standorten wurde der im Kerngebiet der ehemaligen Zuckerfabrik südlich der Straubinger Straße gelegene Standort mit 1. Priorität beurteilt, der Doppelstandort Schlachthof und Hohes Kreuz mit 2. Priorität und der ehemalige Rübenhof nördlich der Straubinger Straße lag an 3. Stelle. Der 3. Platz war vor allem der schwierigen Erschließungssituation geschuldet.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen am 20.04.10 mitgeteilt.

Der ursprünglich favorisierte Standort auf dem Kerngelände der ehemaligen Zuckerfabrik wurde vom Investor nicht mehr weiterverfolgt, so dass nur noch die beiden anderen Standorte in Frage kommen. Im Zuge einer Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich des nördlichen Rübenhofes eine neue Kreuzung in der Straubinger Straße errichtet werden kann, ohne den Verkehrsfluss zu behindern. Dadurch würde die Erschließung des Nördlichen Rübenhofes erheblich verbessert, so dass dieser Standort hinsichtlich der Rangfolge mit dem Doppelstandort Schlachthof / Hohes Kreuz gleichwertig werden würde. Am Standort Nördlicher Rübenhof steht ein Investor zur Verfügung. Am Doppelstandort Schlachthof / Hohes Kreuz ist dies trotz vielfältiger Bemühungen nicht gelungen. Deshalb ist eine zeitnahe Umsetzung nur auf dem Areal des nördlichen Rübenhofes möglich. Zur Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im „Inneren Osten“ der Stadt Regensburg. Die südliche Grenze bildet die Straubinger Straße, die östliche die Bahnlinie Regensburg-Hof, die nördliche die Alte Straubinger Straße und die westliche das südliche Teilstück der geplanten Verbindungsstraße Straubinger Straße – Auweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Übrigen aus der dem Beschluss beiliegenden Anlage ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Die Rahmenplanung „Innerer Osten“ sieht für diesen Bereich ein Gewerbegebiet vor. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

4. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baurecht für ein Nahversorgungszentrum mit insgesamt maximal 3000 m² Verkaufsfläche zu schaffen und zeitnah das Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz zu beheben. Außerdem sollen noch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Büronutzung und Räume für freie Berufe und neue Gewerbeflächen unter Ausschluss von weiteren Einzelhandelsflächen ermöglicht werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche liegt über der im Gutachten der GMA empfohlenen Größe, weil sich die Anzahl der geplanten Wohneinheiten gegenüber den ursprünglich zugrunde gelegten Annahmen deutlich erhöht hat. Ebenfalls werden durch den Bebauungsplan das Baurecht für den neuen Knoten in der Straubinger Straße sowie der Anschluss an die Alte Straubinger Straße geschaffen. Diese Straße soll in einem weiteren Schritt bis zum Auweg geführt werden, um die angrenzenden Grundstücke zu erschließen und die Prinz-Ludwig-Straße vom LKW-Verkehr in den Hafen zu entlasten (siehe Vorlage Nr. VO/12/7347/61). Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan die Flächen für eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie Regensburg-Hof als Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtnorden bzw. Donau und somit die Fortführung des Geh- und Radweges entlang des Kerngeländes der ehemaligen Zuckerfabrik gesichert werden. Die Breite des Grünstreifens wurde entsprechend der Breite auf dem ehemaligen Südzuckerareal schematisch in den Plänen eingezeichnet. Diese wird im weiteren Verfahren noch weiter konkretisiert und erst zusammen mit der Entwicklung der Gewerbeflächen endgültig festgelegt.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Für diesen Bereich kann zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens das Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die Grundfläche des neu zu schaffenden Baurechtes beträgt weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ebenfalls ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige Geschossfläche des Einzelhandelszentrums zwischen 1.200 m² und 5.000 m² beträgt, wurde gem. Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien gemacht. Diese hat ebenfalls ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwarten sind. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als ein Industriegebiet dargestellt. Künftig soll der Bereich des ehemaligen Rübenlagers als Sondergebiet und im östlichen Anschluss als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Gemäß § 13 a BauGB entfällt das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird dann nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

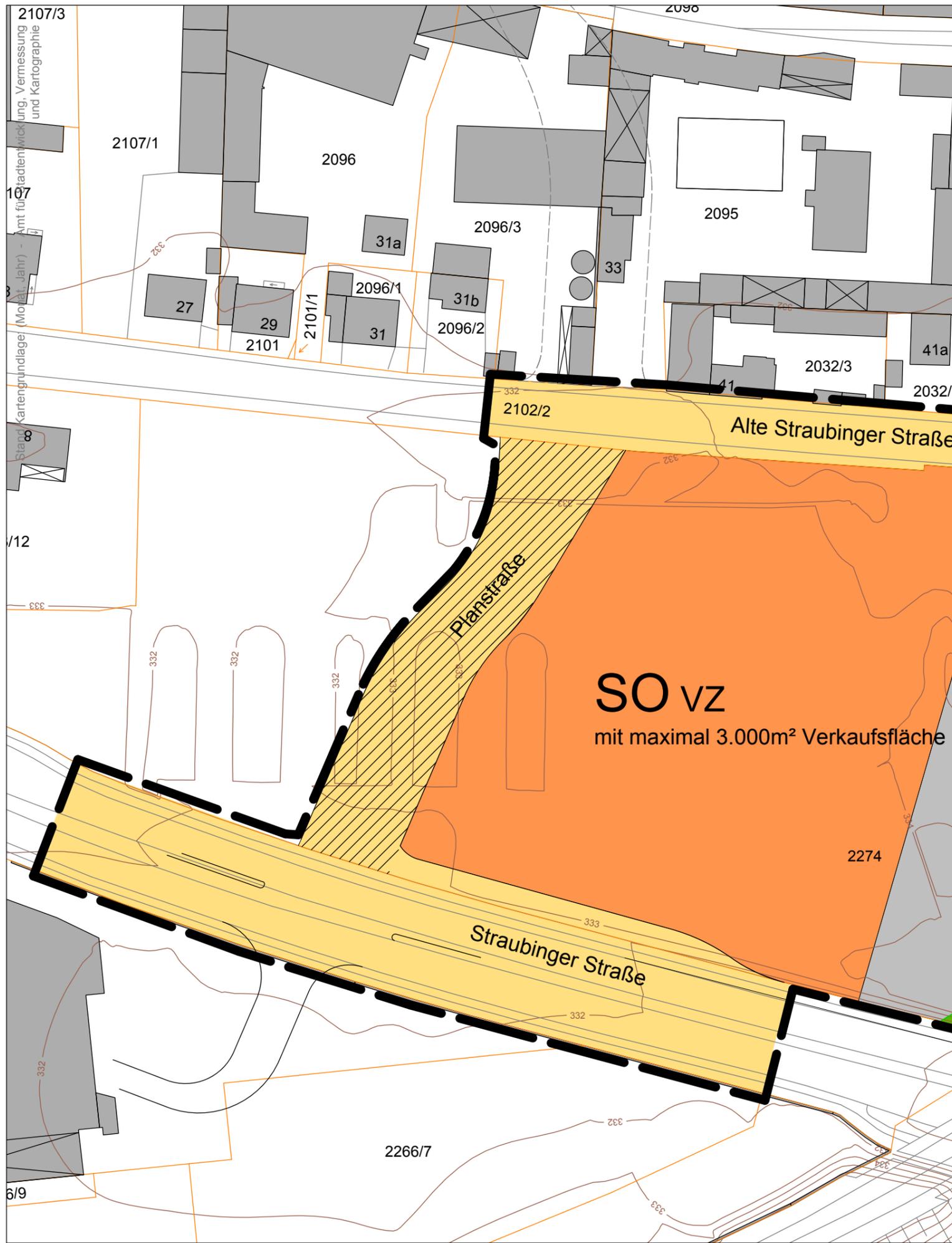
5. Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Neben der städtischen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird zusätzlich seitens der Grundstückseigentümer (Fa. Schmack) eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Zur Regelung der Kostenübernahme für die weiteren Schritte ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor vorgesehen. Dieser beinhaltet auch die Finanzierung der weiteren Erschließungs- und Infrastrukturkosten für die öffentlichen Anlagen, soweit sie durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

Anlagen:

BP 143 Lageplan



Bebauungsplan Nr. 143

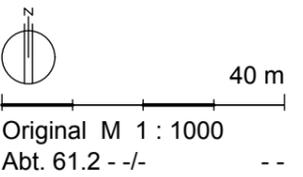
für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße
und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof

Lageplan

Anlage zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,
Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen am 25.09.2012

Legende

-  Geltungsbereich
-  SO VZ = Sondergebiet Viertelszentrum
-  GE = Gewerbegebiet
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Korridor geplante öffentliche Verkehrsfläche / Planstraße
-  private Verkehrsfläche
-  öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg



2107/3
 107
 8
 /12
 6/9