Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4522 „Hainstraße, Scharrerstraße“
für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße zwischen Hainstraße und Scharrerstraße
Billigung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Bei dem Areal handelt es sich um ein entwicklungsfähiges Gebiet in bester Lage. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes war bis vor kurzem ein Autohaus ansässig. Im südöstlichen Teil des Planbereiches befanden sich bis Ende 2018 / Anfang 2019 in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex vor allem Einzelhandelsnutzungen, die vor dem Hintergrund einer angestrebten künftigen hochwertigen Bebauung lediglich befristet genehmigt waren. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist hierbei, den provisorischen Zustand nicht zu verfestigen, sondern das attraktive Areal aufgrund der prominenten Lage sowie der Verkehrsgunst an zwei wichtigen Ausfallstraßen und der Größe des Plangebietes qualitativ zu entwickeln. Der Abriss der ersten Gebäude auf dem Areal hat bereits begonnen.

Umsetzung des Baulandbeschlusses

Die Themen des Baulandbeschlusses sind in der vorliegenden Planung mit folgendem Ergebnis abgearbeitet worden:

Geförderter Wohnungsbau:

Werden mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, sind nach Baulandbeschluss 30 % der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.

Im Gebiet wird eine Geschossfläche mit circa 13.350 m² und damit mindestens 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Eingriff / Ausgleich, Grünflächenausstattung:

Nach Baulandbeschluss soll der ökologische Ausgleich nach § 1a BauGB in Bebauungsplänen soweit möglich im Plangebiet stattfinden.

Es ist kein Ausgleich notwendig, da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der aktuell nahezu vollständig versiegelt ist.

Für den Artenschutz gelten die Forderungen des ökologischen Ausgleichs analog. Die Maßnahmen können im Geltungsbereich umgesetzt werden. Für die Umsetzung und das Monitoring werden im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen festgehalten.

Öffentliche nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitätvollen städtischen Raumes. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentlich nutzbare Grün- und Spielflächen zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von circa 2,8 ha. Es entstehen circa 450 Wohneinheiten mit circa 900 Einwohnern.

Nach Baulandbeschluss sind für die Umwandlung bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich unter Berücksichtigung des Zieles der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Die Werte wurden im Wettbewerbsverfahren festgelegt.

Im Gebiet werden umgesetzt:

- circa 2100 m² öffentlich nutzbare Grünflächen, davon 500 m² öffentliche Spielflächen

Dazu werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Vertrag vereinbart:

- Ablöse die zur teilweisen Ertüchtigung des Raketenspielfelds verwendet wird

Kunst im öffentlichen Raum:

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes ist mit circa 28.000 m² größer als die im Baulandbeschluss als Grenzwert festgelegte Gebietsgröße von 10.000 m². Somit sind vom Investor 2.- € je m², also mindestens ein Betrag von 56.000 €, für Kunst im öffentlichen Raum zu finanzieren. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Soziale Folgekosten:

Nach dem Baulandbeschluss sind die Kosten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit sowie für Grund- und Mittelschulen auf die Planungsbegünstigten umzulegen, soweit durch die Baurechtschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht.

Der Investor erstellt im Plangebiet eine Kindertagesstätte mit einer Kindergruppe (12 Plätze) und zwei Kindergartengruppen (je 25 Plätze) im Plangebiet. Da dies mehr ist, als das Vorhaben auslöst, wird auf eine Ablöse für die Hortplätze verzichtet. Für die Erweiterung der Grund- und Mittelschule in der Scharrerstraße wird eine Ablöse gezahlt.

Mobilitätsbaukasten

Bei künftigen Bauvorhaben ist der Mobilitätsbaukasten des Planungs- und Baureferats (Verkehrsausschuss vom 13.12.2018) zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan Nr. 4522 wurde im Rahmen der Fußverkehrsmaßnahmen Wert auf ein dichtes Wegenetz innerhalb des Quartiers, einem Zugang zu den Hauseingängen auf direkten Wegen, von allen Seiten bequem und frei von Kfz-Verkehr sowie Sitzgelegenheiten, kleine Plätze und Parks im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld gelegt. Städtebaulich wird Baurecht für eine abwechslungsreiche und qualitätsvolle Erdgeschossnutzung, eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen sowie eine öffentliche Spielfläche geschaffen. Das Prinzip der Stadt der kurzen Wege und eine Verkehrsvermeidung im Gebiet wird damit erreicht. Ebenso wird der Radverkehr durch ausreichend breite Radwege und Radstreifen und eine Erhöhung der Stellplatzzahlen um 5% gegenüber der Stellplatzsatzung im privaten Bereich und um 25 Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum gefördert. Die privaten Stellplätze sind leicht zugänglich. In der Scharrerstraße werden zwei Car-Sharing Plätze vorgesehen.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wird gegenüber der Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung leicht verringert. So prüft der Investor, ob er die Stellplätze je nach Bedarf im Verlauf der Bauausführung bis auf 60% reduzieren wird. Die Stellplätze für Hotel, Gastronomie, Gewerbe/Büro, Kindertagesstätte werden auf 60% der Richtzahlenliste verringert. 10 % der Stellplätze von Hotel und Einzelhandel können doppelt genutzt werden.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der von ihm ursächlich verursachten Kosten. Der Vertrag regelt auch die Folgekosten. Da nicht alle Kosten vom Investor verursacht werden, sondern auch die

Stadt plant, unter anderem den zwei Richtungsradweg in der Hainstraße umzusetzen, sind mittelfristig im städtischen Haushalt Mittel bereitzustellen. Für den Radweg sind zum einen für den Erwerb der Grundstücke (circa 110.000 €) und zum anderen für die Herstellung des Radwegs (Kosten noch nicht bekannt) bereitzustellen.

Auch für die Herstellung der Radstreifen auf der Regensburger Straße sind Mittel in den städtischen Haushalt einzustellen. Hierfür sind circa 30.000 € einzustellen.

Parallel zum Bebauungsplan erarbeitet das Verkehrsplanungsamt den Straßenplan für die Hainstraße, der ggf. auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorsieht. Die Mittel für den Umbau in der Hainstraße sind mit diesen Planungen zu beantragen und in den städtischen Haushalt einzustellen. Eine Kostenschätzung der Verwaltung ist zum Zeitpunkt Billigung Bebauungsplanverfahren noch nicht möglich.

Der städtebauliche Vertrag wird in der nicht öffentlichen Sitzung am 09.05.2019 behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Nach Billigung des Bebauungsplans und Unterzeichnung des Vertrags wird die öffentliche Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und durchgeführt. Parallel dazu findet eine erneute Behördenbeteiligung statt.

Fazit

Für das derzeit untergenutzte Areal im Dreieck Hainstraße, Scharrerstraße und Regensburger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives, urbanes und verdichtetes Quartier geschaffen werden. Durch den Investor ist nach Ende des Bebauungsplanverfahrens mit einer zügigen Realisierung der Bebauung zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 4522 soll im Stadtplanungsausschuss gebilligt werden.