

# Der neue Flächennutzungsplan

— ein Rahmen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Regensburgs —

## Gedanken zum Vorentwurf

Günter STÖBERL

Seit 1938, als die Gemeinden Dechbetten, Großprüfening und Ziegetsdorf eingegliedert wurden, blieb der Gebietsstand der Stadt Regensburg bis 1977 nahezu konstant. Das bedeutet, daß die für die Bauleitplanung wesentliche Vorgabe, nämlich der zu beplanende Raum, über beinahe 40 Jahre hinweg fast unverändert geblieben ist. Die ständig zunehmende Ausdehnung der Baugebiete, bedingt durch das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, verengte allerdings immer mehr den Planungsspielraum.

Jahr	Größe des Stadtgebietes	Einwohnerzahl	Einwohnerdichte EW/km <sup>2</sup>
1925	46,2 km <sup>2</sup>	76 948	1665
1938	52,1 km <sup>2</sup>	93 000	1784
1970	52,1 km <sup>2</sup>	131 063	2515
1972	53,3 km <sup>2</sup>	133 355	2502
1978	80,9 km <sup>2</sup>	133 786	1653

Entwicklung des Stadtgebietes und der Einwohnerzahl Regensburgs von 1925 bis 1980

Bereits in den fünfziger Jahren erkannte man im Stadtplanungsamt, daß zur Steuerung des Wachstums ein räumliches Gesamtkonzept notwendig sei. So wurde 1954 der sogenannte Wirtschaftsplan entworfen, der als Vorläufer eines Flächennutzungsplanes anzusehen ist. Dieser Plan wurde 1963 in einen Flächennutzungsplan übergeführt, 1966 nochmals überprüft, zu einem Zeitpunkt allerdings, zu dem er — 12 Jahre alt — bereits als überholt und veraltet (vgl. Abb. 1 und 2) gelten konnte. Deshalb nahm parallel dazu das Stadtplanungsamt die Arbeiten für einen neuen Flächennutzungsplan auf, der jedoch über einen internen Arbeitsentwurf nicht hinausgedieh. Seine eigentliche Funktion, die räumliche Entwicklung der Gesamtstadt festzulegen und zu steuern, nahm dieser Plan nie wahr.

Auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit seinem Planungsstand von 1954 und der Festsetzung von 1963 diente strenggenommen nicht als Instrument für die räumliche Ordnung, das er nach dem Bundesbaugesetz darstellen sollte. Da die räumliche Ordnung in den sechziger und Anfang der siebziger Jahre hauptsächlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt wurde, wuchs die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Nutzung (Realnutzung) und der im Flächennutzungsplan beabsichtigten Nutzung zusehends, obwohl zwischen 1968 und 1976 32 Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, davon 14 allein im Jahr 1976, eingeleitet bzw. durchgeführt wurden.

Als zum 1. 1. 1977 drei Gemeinden (Oberisling, Burgweinting und Harting) und zum 1. 1. 1978 der westliche Teil der Gemeinde Barbing (Osthafen, Irl, Irlmauth) in die Stadt Regensburg eingegliedert wurden, stand die Planung vor einer völlig veränderten Situation und zwar einmal planungsrechtlich, da im Eingemeindungsgebiet weder Flächennutzungspläne noch rechtskräftige Bebauungspläne, die eine größere bauliche Entwicklung ermöglicht hätten, vorhanden waren, zum anderen planungsinhaltlich, da nach der langjährigen räumlichen Benegtheit sich nun für die Stadt großzügigere Entwicklungsmöglichkeiten eröffneten. So wird u. a. die Eingemeindung zur Folge haben, daß sich mittel- und langfristig der Entwicklungsschwerpunkt vom Stadtnorden und -westen nach Süden und Südosten verlagern wird.

Diese zwei Gründe, ein planungsrechtlicher und ein planungsinhaltlicher, nötigten die Stadt, möglichst schnell einen neuen

Flächennutzungsplan für das nunmehr um 28,8 km<sup>2</sup> bzw. um 55,2% auf 80,9 km<sup>2</sup> angewachsene Stadtgebiet aufzustellen.

Darüber hinaus wurde es notwendig, das gerade in den siebziger Jahren gewandelte Planungsverständnis, das bereits in den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes (Regensburg-Plan 1977) seinen Ausdruck fand, in der räumlichen Planung angemessen umzusetzen.

So verfolgt der Flächennutzungsplan als verbindlicher Bauleitplan einmal das Ziel, durch Ausweisung zusätzlicher Flächen (Bauflächen, Grünflächen usw.) Neuentwicklungen für Gewerbe und Wirtschaft ebenso zu ermöglichen (vgl. Abb. 3) wie vorhandene Defizite an Wohnraum und Infrastruktur zu beseitigen, innerstädtische Disparitäten auszugleichen und unerwünschte Zustände zu verbessern (vgl. Abb. 4). Der Flächennutzungsplan hat aber auch die Aufgabe, Ziele zu setzen und Leitlinie zu sein für Umstrukturierungen innerhalb der bereits bebauten Quartiere. Ob z. B. Gewerbebetriebe, die innerhalb des Wohngebietes als störend empfunden werden, verlegt werden sollen oder nicht, wird bereits im Flächennutzungsplan vorgegeben, auch wenn die Realisierung erst längerfristig möglich erscheint. Abgesehen davon gibt es Beispiele, daß derartige Umwidmungen — gerade in Zeiten der Konjunkturschwäche — oft rascher vollzogen werden als ursprünglich vorgesehen. Auch der entgegengesetzte Fall, nämlich der Vorrang gewerblicher Nutzung und somit die Sicherung der Arbeitsplätze gegenüber der Wohnnutzung, treten mitunter auf. Obwohl es immer zwischen zahlreichen Aspekten sorgfältig und begründet abzuwägen gilt, welcher Nutzung der Vorzug zu geben ist, können sich dennoch einmal als richtig angenommene Gewichtungen binnen weniger Jahre erheblich verschieben. Nicht zuletzt deshalb erwies sich die Aufgabe, für das gesamte Stadtgebiet nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzung (sog. Realnutzung) eine möglichst optimale Nutzungsstruktur unter Abwägung privater wie öffentlicher Interessen und unter Einbeziehung wahrscheinlicher Trends zu finden, um ein Vielfaches schwieriger und zeitraubender, als die Verteilung der neuen Nutzungen auf den bis dahin der Landwirtschaft dienenden Flächen, obgleich dieser Prozeß schon konfliktgeladen genug war.

Einige Ergebnisse, zum Teil beruhend auf dem neuen Planungsverständnis, das resultiert aus einer ziel- und bedarfsorientierten, bürgernahen, möglichst viele Interessen berücksichtigenden — nicht neue Straßen und Bauflächen waren der Kernpunkt der Planung, aber **auch** neue Straßen und Bauflächen —, landschaftsbezogene und altstadtfreundlichen, letztlich am Landesentwicklungsprogramm und am Regionalplan orientierten Planung seien beispielhaft genannt:

- 1) ein Landschaftsplan begleitet und ergänzt den Flächennutzungsplan,
- 2) der Anteil der öffentlichen Grünflächen ist überdurchschnittlich gestiegen,
- 3) der Verkehrsplan wurde völlig neu überarbeitet, mit dem Ergebnis:
  - a) intensive Auslastung vorhandener Straßen wie noch nie,
  - b) noch kein vorangegangener Verkehrsplan kam mit so wenig neuen Verkehrsflächen aus,
  - c) die Altstadt wird verkehrsberuhigt.
- 4) die Altstadt wird in ihrer Nutzungsstruktur sehr differenziert gesehen,
- 5) eine großräumige gewerbliche Entwicklung wird ermöglicht (im Raum Harting — Osthafen),
- 6) der Siedlungsschwerpunkt soll und wird in Burgweinting sein.

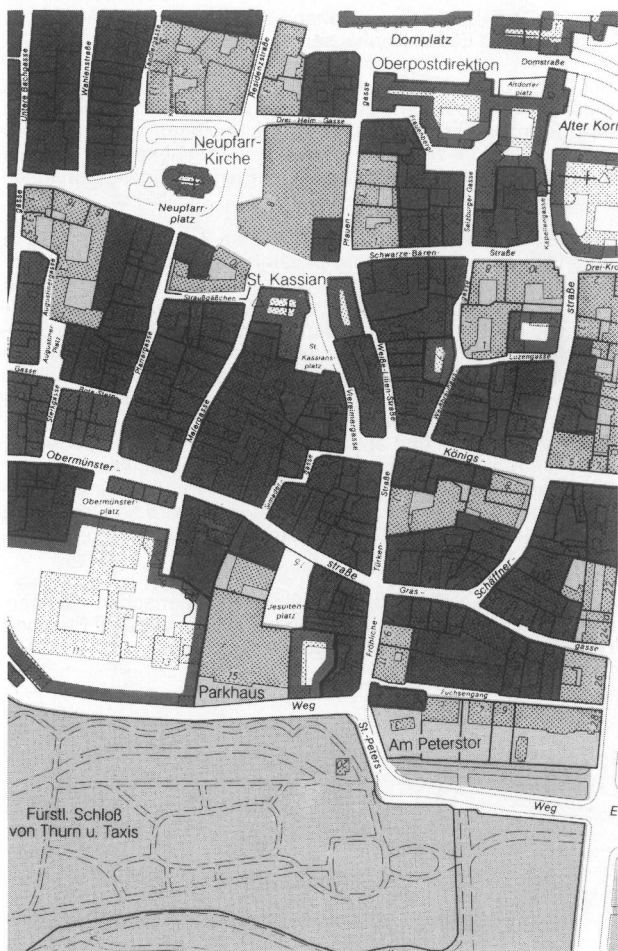


Abb. 1 Realnutzung 1976

Im Flächennutzungsplan von 1954 bzw. 1963 war die Innenstadt einheitlich ausgewiesen unter der Bezeichnung „Altstadt“, was dem Charakter eines Kerngebietes (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung entsprach. Tatsächlich weist die Altstadt eine recht unterschiedliche Nutzung aus. Um die Maximilianstraße dominiert die gewerbliche Nutzung, d. h. Geschäfte und Büros. Dies ist der sog. City-Bereich. Südlich des Neupfarrplatzes und westlich der Maximilianstraße trifft man die Mischnutzung; Geschäfte, Büros und Wohnungen sind in Gemengelage. Westlich, d. h. an der linken Bildrandmitte, beginnt die Wohnnutzung zuzunehmen, sie herrscht sogar vor. Neben den genannten Nutzungen trifft man in der Altstadt vermehrt öffentliche Gebäude an, so z. B. am rechten Bildrand oben.

Zeichenerklärung zu Abb. 1

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- gewerbl. Nutzung

Insgesamt soll der neue Flächennutzungsplan neben seiner Ordnungsfunktion (Anpassungsplan), die nicht zu unterschätzen ist, deutlich das Schwergewicht auf seinem entwicklungsplanerischen Teil haben.

Der Flächennutzungsplan liegt als Vorentwurf seit Juni 1981 vor. Er hat zwischenzeitlich die Bürgerbeteiligung passiert. Noch in der ersten Jahreshälfte 1982 soll er dem Stadtrat zu einer ausführlichen Diskussion und zur Beschlußfassung vorgelegt werden. Seit Beginn der Bestandsaufnahme Anfang 1978 werden bis zur Vorlage bei der Regierung, die als Aufsichtsbe-

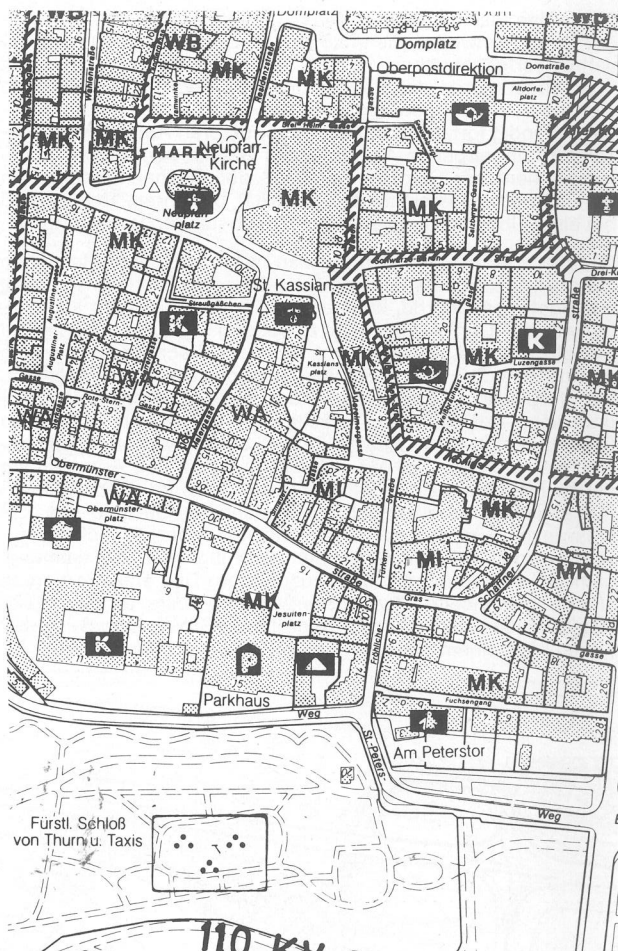


Abb. 2 Flächennutzungsplan-Vorentwurf 1981

Der Flächennutzungsplan setzt sich zum Ziel, im Prinzip die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Da er nur einen Rahmen abgibt, generalisiert er zwangsläufig. Die Feinstrukturierung soll erst im verbindlichen Bauleitplan erfolgen. Dennoch ist auch im Flächennutzungsplan deutlich die Kerngebietszone (Geschäfte, Büros), die sich vom Neupfarrplatz über die Fußgängerzone bis zur Maximilianstraße hin erstreckt (außerhalb des rechten Bildrandes), zu erkennen, ebenso wie die öffentlichen Bedarfsflächen (links unten, rechts oben) und die Wohngebiete.

Zeichenerklärung zu Abb. 2 bis 4

**BAUFLÄCHEN**

- |   |  |
|---|--|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA</span> Allgemeines Wohngebiet           | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MI</span> Mischgebiet     |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WR</span> Reines Wohngebiet                | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MD</span> Dorfgebiet      |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WB</span> Besonderes Wohngebiet            | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MK</span> Kerngebiet      |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">SO</span> Sondergebiet (z.B. Universität)  | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">GI</span> Industriegebiet |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">SO(EZ)</span> Sondergebiet Einkaufszentrum | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">GE</span> Gewerbegebiet   |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">SO(L)</span> Sondergebiet Läden            |  |

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- |   |  |
|---|--|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">▲</span> Schule    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Kindertagesstätte              |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Feuerwehr | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☑</span> Verwaltung                     |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Kirche    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Altenwohnheim                  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Post      | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Jugendherberge, Jugendzentrum  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Hallenbad | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Konfessionelle Einrichtung     |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Museum    | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Theater, Veranstaltungszentrum |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Polizei   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Krankenhaus                    |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Fuhrpark  | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">☒</span> Tierheim                       |

hörde den Plan zu genehmigen hat, mehr als 4 1/2 Jahre vergangen sein. Planwerke, die in so langen Zeitabschnitten (z. B. 20 Jahre) fortgeschrieben werden, erfordern heute ungeheure Anstrengungen in der Bearbeitung und Begründung. Deshalb wird es zukünftig geboten sein, ein derart umfassendes Planwerk ständig fortzuschreiben und in kürzeren Abständen insgesamt zu überarbeiten. Neben seiner Rahmenwirkung als stabiles Element der Stadtplanung muß der Flächennutzungsplan dennoch eine ausreichende Flexibilität bewahren. Beides wird bei einer Überarbeitung in langen Zeitabständen fragwürdig.

Während der Flächennutzungsplan mit erheblichem Einsatz an Material und Technik und großem Engagement beim Personal vorangetrieben wurde, konnte natürlich die Zeit nicht angehalten werden. Der Wunsch nach Bebauung regte sich überall und ständig mehr. Außerdem setzt sich der Flächennutzungsplan gerade das Ziel, neue Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der verbindliche Bauleitplan findet seine Erfüllung (materiell) und seine Ausgestaltung (ideell) im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan). In diesem Sinne kann es als erfreulich bezeichnet werden, daß es gelang, während der Arbeiten am neuen Flächennutzungsplan-Vorentwurf das im alten Flächennutzungsplan als Wohngebiet vorgesehene Gelände von Königswiesen-Süd, das zwischenzeitlich für andere Zwecke reserviert worden war, wieder seiner ursprünglichen Bestimmung, nämlich der Wohnbebauung, zuzuführen. Das anfangs bereits zitierte gewandelte Planungsverständnis sollte im Baugebiet Königswiesen-Süd erstmals im größeren Stile seinen Ausdruck finden. Auf einem Gelände von ca. 40 ha soll ein Stadtteil für

über 3000 Einwohner entstehen, bestückt mit Geschößwohnungsbau und Einfamilienhäusern.

Auf der Grundlage des 1. Preises eines Wettbewerbes wird ein Wohngebiet entstehen, das im Westen und im Norden durch eine Grünzone von der Autobahn abgeschirmt ist. Ein breiter Grünzug wird im zentralen Bereich liegen, ebenso die Flächen für die Infrastruktur (2 Kirchen, Kindergarten, Läden, Wohnheim usw.).

Beim Geschößwohnungsbau der inneren Zone soll erstmalig in Regensburg eine Zuordnung privater Wohngärten zu den Erdgeschößwohnungen erfolgen. Die einzelnen Häuser werden durch öffentliche Fußgängerzonen sowie durch Platz- und Hofbereiche miteinander verbunden. Nur zwei konventionelle Straßen durchziehen das Gebiet, alle anderen Straßen sollen verkehrsberuhigte Wohnstraßen werden. Auch in den Einfamilienhausquartieren werden öffentliche Plätze und Spielzonen eingerichtet, um das Gemeinschaftsleben zu fördern. Die Bebauung soll individuell und abwechslungsreich sein, was bedeutet, daß neben einigen bindenden Rahmenvorgaben, wie z. B. der Dachneigung, möglichst viel Freiheit bei Grundriß- und Fassadengestaltung gewährt uns sogar gefördert wird. In Gestaltung und Dimensionierung sollen Monotonie wie Gigantismus ausgeschlossen werden.

Es bleibt letztlich zu wünschen, daß die planerischen Vorüberlegungen gebührend in die Praxis umgesetzt werden. Plan und Wirklichkeit sind nicht von Natur aus Antipoden.

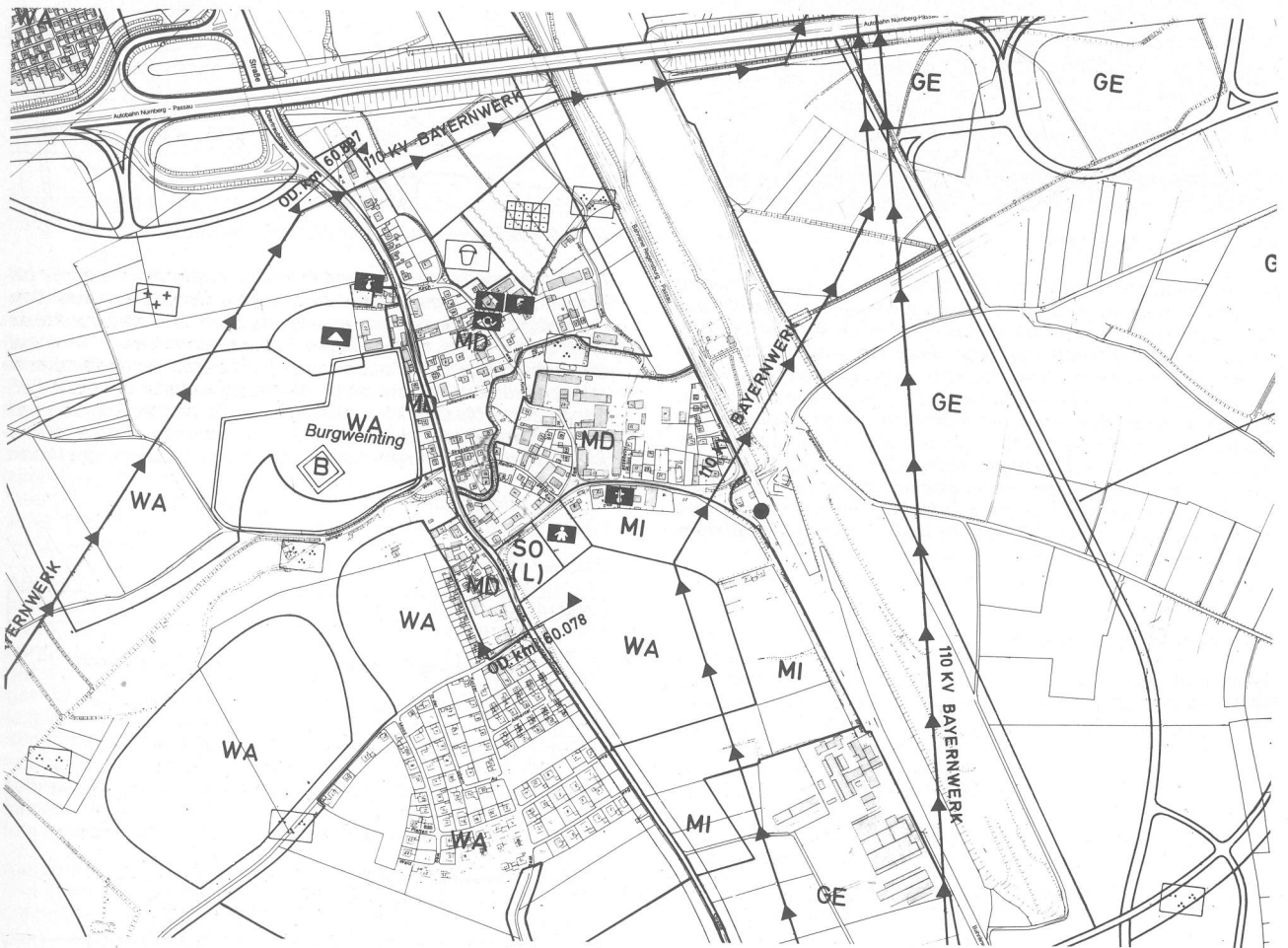


Abb. 3 Burgweinting

Die Planung der Stadtteilerweiterung von Burgweinting sieht eine klare Trennung der Gewerbegebiete östlich des neuen Rangierbahnhofes von der Mischstruktur des alten Ortskerns und den neuen Wohngebieten im Westen vor. Die Wohngebiete ihrerseits werden von ausgedehnten Grünflächen umrahmt. Der Durchgangsverkehr soll von der bestehenden B 15 westlich der Bahn auf eine neue Trasse östlich der Bahn verlagert werden. Der Flächennutzungsplan setzt das übergeordnete Ziel, Burgweinting als geschlossenen Ortsteil auf ca. 6000 Einwohner zu entwickeln, einschließlich der notwendigen Infrastruktur für die Grundversorgung. Die Wohngebiete sollen abseits der Verkehrslinien nahe den Grünanlagen und dem Wald liegen. Sie sollen auf eine überschaubare Größenordnung zugeschnitten und in sich gegliedert werden. Dennoch ist eine optimale Erreichbarkeit der Innenstadt und der Gewerbegebiete, d. h. der Arbeitsplätze im Stadtosten gewährleistet.

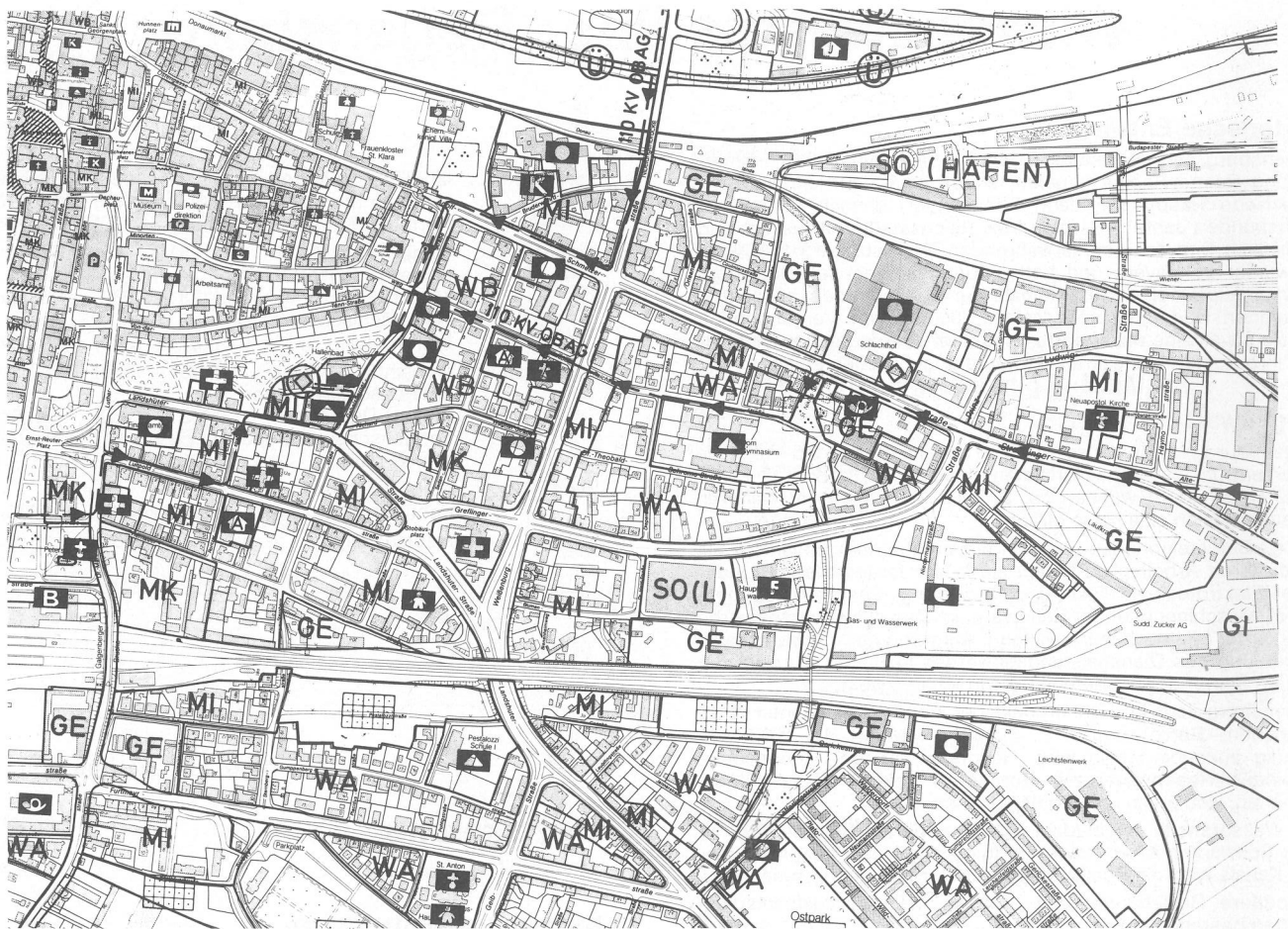


Abb. 4 Gebiet östlich der Altstadt

Im Gegensatz zum Raum Burgweinting, wo der Flächennutzungsplan eine neue Entwicklung initiieren soll, fällt dem Plan für das bereits bebaute Gebiet südlich der Donau und östlich der Altstadt die Aufgabe zu, die städtebauliche Ordnung zu sichern. Da gerade im Wohngebiet östlich der Altstadt, das Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden ist, der Verkehrsdruck und die Umstrukturierung von Wohnungen in Büroflächen erheblich sind, wird es notwendig, diesen unerwünschten Trends samt ihren Folgen Einhalt zu gebieten sowie bereits eingetretene Fehlentwicklungen zu mildern. Der vorhandene preiswerte Wohnraum soll gesichert werden, weshalb hier erstmals die Ausweisungen eines besonderen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung § 4a angewendet wurde. Innerhalb der besonderen Wohngebiete und der allgemeinen Wohngebiete im Stadttosen sollen in den nächsten Jahren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt werden, die auf eine Verbesserung des Wohnumfeldes abzielen.

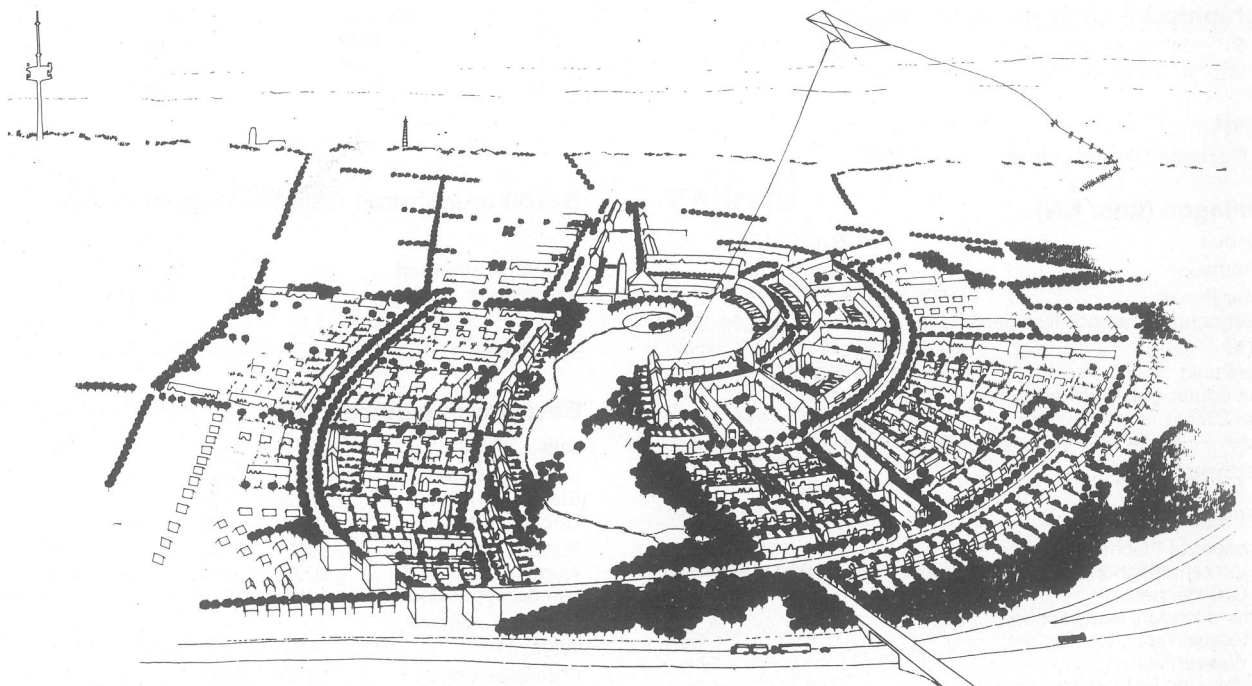


Abb. 5 Baugebiet Königswiesen-Süd, Vorentwurf zur Bürgerbeteiligung



# Adreßbuch

der Stadt

# Regensburg

1982

Behörden, Vereine und Verbände, alphabetischer Firmenteil,  
Gesundheitswesen, Branchenteil, Straßenteil, Einwohnerteil

56. Ausgabe

gemäß Vertrag mit der Stadt Regensburg und auf Grund amtlicher Unterlagen  
und eigener Ermittlungen bearbeitet und herausgegeben von der

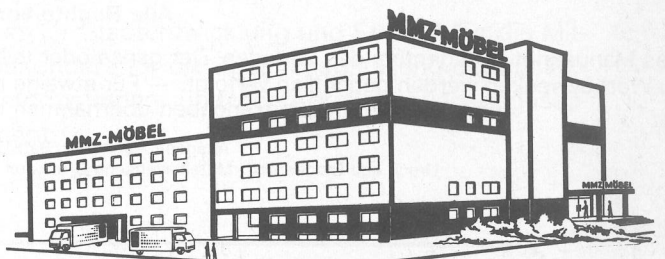


*Adreßbuchverlagsgesellschaft Ruf*



München, Haydnstraße 1 (beim Goetheplatz)  
Postanschrift: Postfach 15 01 03, 8000 München 15 · Fernsprecher (0 89) 53 04 61

Bayerns große internationale  
**MMZ-Möbel-Schau**  
Autobahn-Ausfahrt Regensburg-Ost  
Ecke Landshuter/Benzstraße



Beraten, planen, verkaufen, montieren

**P** Über 100 Gratis-Parkplätze

Diese Super-Ausstellung müssen Sie gesehen  
haben, bevor Sie Möbel kaufen.  
Wir bitten um Ihren unverbindlichen Besuch.