

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/12/7767/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 - Ehemalige Zuckerfabrik
- Behandlung der Anregungen § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

20.06.2012

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen

21.06.2012

Stadtrat der Stadt Regensburg

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Die bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 - Ehemalige Zuckerfabrik werden gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (siehe Bericht), der insoweit Bestandteil dieses Beschlusses ist, behandelt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 101 - Ehemalige Zuckerfabrik bestehend aus der Planzeichnung vom 13.12.2011 und dem Satzungstext vom 13.12.2011 für den Bereich zwischen der Straubinger Straße und der Bahnlinie Regensburg-Hof, östlich des Pürkelgutweges (Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung zusammen mit der Planbegründung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 101 - Ehemalige Zuckerfabrik durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Regensburg herbeizuführen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 23.07.2009 bzw. 07.12.2010 (Ergänzungsbeschluss) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.g. Bereich beschlossen. Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Beiträge sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 (Scoping) BauGB) wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen 13.12.2011 zur Entscheidung vorgelegt.

Ebenfalls wurde am 13.12.2011 beschlossen, den Bebauungsplan ab dem Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weiter zu führen und den Geltungsbereich zu ändern.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen beschloss in ebendieser Sitzung den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 101 - Ehemalige Zuckerfabrik in der Fassung vom 13.12.2011 einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 22.02.2012 bis 23.03.2012.

Nachfolgend sind die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen, welche gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgte, zusammengestellt und mit den Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen der Verwaltung für den Stadtrat versehen:

Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 101 – Ehemalige Zuckerfabrik:

Bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 – Ehemalige Zuckerfabrik sind keine Beiträge eingegangen.

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 101 – Ehemalige Zuckerfabrik:

Nr. 1.:

Antragsteller:

Umwelt- und Rechtsamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 07.03.2012

Anregungen:

Begründung:

Position 1.6: Altlasten, Seite 6:

Nach vorliegenden Kenntnissen ist der obere Grundwasserleiter S1 bis in eine Mindestdiefe von 8,0 m (ca. 325 m ü. NN) unter dem Planungsgebiet ~~unbelastet~~ gering belastet. Die Ausbreitung kontaminierten Grundwassers erfolgt jedoch über den 2. Grundwasserleiter in S2 und wurde auf dem ehemaligen Südzucker-Gelände bereits in 2 3 Messstellen im Westen des Gebietes nachgewiesen.

Es handelt sich um eine schmale mit Benzol, PAK und Naphthalin belastete Fahne, die etwa bis in die Mitte des westlichen Planungsgebietes reicht. Eine weitere Verbreitung der Schadstofffahne nach Nordosten wurde bisher nicht nachgewiesen.

Position 8.2: Altlasten, Seite 64:

Im Falle von ~~Tiefgründungen~~ punktuellen Gründungen / Pfahlgründungen ist als größte Gründungstiefe die Oberkante der wasserstauenden Schicht (ca. 325 m ü. NN) einzuhalten.

Eine Grundwassernutzung ist für den gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

Hinweise zur Satzung:

Ver- und Entsorgung, Absatz 3:

... Eine Verlagerung (Rückbau bestehender Pegel und Schaffung von Ersatzpegeln) ist nur in Abstimmung mit dem Umwelt- und Rechtsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt möglich.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden in die Begründung und in die Hinweise zur Satzung eingearbeitet. Unter der Position 8.2 Altlasten der Begründung wird zur Klarstellung folgender Passus aus der Stellungnahme Nr. 3 des Wasserwirtschaftsamtes Punkt 2.5.4 Nr. 2 hinsichtlich geothermischen Nutzungen ergänzt: Geothermische Nutzungen sind in Form von z.B. oberflächennahen Kollektoren oder Erdwärmekörpern mit einer maximalen Einbindetiefe bis zur ersten grundwasserstauenden Schicht (ca. 325 m ü NN) möglich.

Derartige Vorhaben sind rechtzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Tiefensonden, welche die erste grundwasserstauende Schicht durchteufen würden, und Grundwasserwärmepumpen sind nicht möglich.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (siehe Stellungnahme Nr. 3) wird dieser Passus auch in den Hinweisen zur Satzung unter dem Punkt Sonstiges Nr. 7 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Nr. 2.:

Antragsteller:

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Regensburg, Dr.-Johann-Maier-Straße 4, 93049 Regensburg

Schreiben vom 12.03.2012

Anregungen:

Die im Bebauungsplan eingezeichneten „Bäume als Vorschlag“ sollten als verbindlich aufgenommen und in Anbetracht der kompakten Bebauung auch tatsächlich gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes sichergestellt. Sie stellen somit eine Mindestdurchgrünung dar.

Die hinweislich dargestellten Bäume als Vorschlag sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes darstellen, sind jedoch in ihrer Lage nicht festgesetzt um die weitere Planung und Gestaltung im Zuge der Hochbaumaßnahmen nicht zu stark einzugrenzen und entsprechende Spielräume zu schaffen. Auf den privaten Flächen wird die Verpflichtung zur Umsetzung durch textliche Festsetzungen (§ 18) sichergestellt. Die Planung der öffentlichen Flächen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Regensburg und ist zudem im städtebaulichen Vertrag geregelt, so dass die Umsetzung dadurch ebenfalls sichergestellt ist. Eine Festsetzung der Bäume als Vorschlag ist daher nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Nr. 3.:

Antragsteller:

Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg

Schreiben vom 13.03.2012

Anregungen:

2.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

2.5.1.1 Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch das Vorhandensein eines leistungsfähigen Klärwerkes (400.000 EW) grundsätzlich gewährleistet. Die Leistungsfähigkeit der

bestehenden öffentlichen Kanalisation zur Fortleitung der Schmutzwässer ist in eigener Verantwortung durch die Stadt Regensburg abzuklären. Bei den am Ableitungsweg befindlichen Mischwasserentlastungsbauwerken ist die Einhaltung der Vorgaben des DWA-Regelwerkes A 128 „Richtlinien für die Bemessung und Gestaltung von Regenentlastungsanlagen in Mischwasserkanälen“ ggfs. zu prüfen. Das Schreiben der Stadt vom 18.03.2011, 65.31 Lo, zur Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes im Jahr 2012 haben wir zur Kenntnis genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine zeitnahe Fortschreibung ausdrücklich zu begrüßen.

2.5.1.2 Niederschlagswasserentsorgung:

1.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung, d.h. Wasser von bebauten oder befestigten Flächen, sind die Grundsätze des seit 01.03.2010 in Kraft getretenen neuen Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten (§ 55 WHG). Das Niederschlagswasser, soll getrennt vom Schmutzwasser entsorgt werden. Die geplante Entsorgung von Niederschlagswasser (vgl. „Hinweise zur Satzung Punkt 4) über geeignete Vegetationsflächen auf privaten Grundstücksflächen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf dabei aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst unterhalb der mit RW1-Material aufgefüllten Bereiche (unterhalb von 331 m ü. NN) erfolgen.

2.

Zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung des Niederschlagswassereintrages in die Mischwasserkanalisation (vgl. Begründung Pkt. 5.4.6), insbesondere wegen der örtlichen Alternative zu Ableitung in die Donau, sollten geprüft werden.

3.

Es wird angeraten, die konkreten Rahmenbedingungen für die Gebietsentwässerung in einer siedlungswasserwirtschaftlichen Studie (unter den hydrogeologischen Randbedingungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse) z.B. nach DWA M 101, zu ermitteln und festzulegen.

2.5.2 Lage angrenzend an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Donau

1.

Das Bebauungsplangebiet grenzt in Teilen an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Donau an. Aufgrund der angrenzenden Lage ist entsprechend des Hinweispunktes 5 der Satzung besonders bei evtl. Abgrabungen, Bau von Tiefgaragen usw. darauf zu achten, dass es zu keiner negativen Veränderung der Überschwemmungsgebietssituation kommt bzw. es sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die im Lageplan festgelegten Mindesthöhen für die Fußbodenoberkanten (FFB) bzw. Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten (SHTG) sind entsprechend einzuhalten.

2.

Für § 9/2 der Satzung schlagen wir für den zweiten Satz folgende angepasste Formulierung vor: „Die Schwellenhöhen können nur unterschritten werden, wenn dafür konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser für die entsprechend festgesetzten Höhen durchgeführt werden.“

2.5.3 Starkniederschläge

Wir empfehlen allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen die Unterkante von Öffnungen (wie Türen, Lichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

2.5.4 Grundwasser (Grundwasserregime / Grundwassernutzungen)

1.

Punkt 7/8 der Hinweise zur Satzung sollte – neben dem Hinweis auf eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung – aus unserer Sicht folgendermaßen ergänzt / konkretisiert werden.

Gründungen sollten grundsätzlich nur oberhalb von 328 m üNN erfolgen; evtl. erforderliche tiefere Eingriffe (max. bis auf Tiefe der Oberkante der ersten grundwasserstauenden Schicht bei ca. 325 m üNN) sollten allenfalls punktuell erfolgen; ggf. sind hierzu entsprechende Aussagen zu Einflüssen auf das Grundwasser vorzulegen. Rechtzeitig vor großräumigeren Eingriffen in den Grundwasserschwankungsbereich (unter ca. 328 m ü. NN) sind entsprechende Nachweise erforderlich (ggf. Grundwassersimulationen), dass keine nachteiligen Auswirkungen (wie Aufstau etc.) auf das Grundwasserregime erfolgen.

2.

Hinsichtlich geothermischer Nutzungen sollte der Hinweis erfolgen, dass derartige Nutzungen allenfalls in Form oberflächennaher Kollektoren oder Erdwärmekörbe mit einer maximalen Einbindetiefe bis zur ersten grundwasserstauenden Schicht (ca. 325 m ü. NN) möglich sind; derartige Vorhaben wären rechtzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Tiefensonden, welche die erste grundwasserstauende Schicht durchteufen würden, und Grundwasserwärmepumpen sind nicht möglich.

2.5.5 Altlasten

Hinsichtlich der Altlastenthematik wird aus unserer Sicht nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwar die Altlastenfreiheit nach dem Rückbau und den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nachgewiesen und das Werksgelände aus dem Altlastenkataster gelöscht ist. Es muss trotzdem in tieferen Lagen weiterhin mit nicht belastungsfreien Auffüllungen gerechnet werden, die ggf. abfallrechtlich zu behandeln sind.

Das Gelände liegt zudem im Abstrom der vom benachbarten REWAG-Gelände ausgehenden Schadstofffahne im 2. Grundwasserleiter. Aus diesem Grund sind Kontrollpegel auf dem Gebiet des Bebauungsplans vorhanden, die unbedingt zu erhalten sind, bzw. nur in gemeinsamer Absprache mit der REWAG, dem Umwelt- und Rechtsamt der Stadt Regensburg und dem Wasserwirtschaftsamt verlegt werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

2.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser:

Zu 2.5.1.1 Schmutzwasserentsorgung:

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes ist ausreichend bzw. wird entsprechend den Erfordernissen angepasst. Bei den am Ableitungsweg befindlichen Mischwasserentlastungsbauwerken wird die Einhaltung der Vorgaben des DWA-Regelwerkes A 128 „Richtlinien für die Bemessung und Gestaltung von Regenentlastungsanlagen in Mischwasserkanälen“ geprüft. Die Stadt Regensburg hat im Vorfeld als Entscheidungsgrundlage für das gewählte Entwässerungssystem bereits eine hydrodynamische Berechnung erstellen lassen.

Die Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes erfolgt unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Regensburg.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

2.5.1.2 Niederschlagswasserentsorgung:

Zu 1.:

Unter den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Genehmigungsverfahren /Freistellungsverfahren unter der Nummer 4 (dezentrale Versickerung) ergänzt, dass eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst unterhalb der mit RW 1-Material aufgefüllten Bereiche (unterhalb von 331 m ü. NN) erfolgen darf. Ebenfalls werden die Erläuterungen zur Versickerung in der Begründung unter dem Punkt 5.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption / 5.4.6 Ver- und Entsorgung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Zu 2.:

Eine zusätzliche Ableitung des Niederschlagswassers in die Donau wurde geprüft, kann jedoch nicht realisiert werden. Zwar bestehen derzeit noch Leitungen vom B-Plangelände zur Donau. Diese sind aber leitungsrechtlich nicht dauerhaft gesichert, so dass eine Nutzung dieser Leitungen für die Entwässerung, als auch für sonstige Zwecke nicht möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 3.:

Eine zentrale Versickerung wurde geprüft, kann aber aufgrund der technogenen Beimengungen im Boden nicht erfolgen. Die Ableitung in eine Vorflut (hier: die Donau) ist aus den unter 2. genannten Gründen ebenfalls nicht möglich. Eine siedlungswasserwirtschaftliche Studie wird nicht weiterverfolgt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

2.5.2 Lage angrenzend an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Donau:

Zu 1.:

Die Mindesthöhen des Fertigfußbodens Erdgeschoss sowie der Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung als Festsetzung enthalten. Unter § 9 Abs. 1 der Satzung ist zudem enthalten, dass die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss um maximal 15 cm überschritten werden darf, jedoch eine Unterschreitung nicht zulässig ist. Dadurch wird die Unterschreitung verhindert und durch die enthaltene Begrenzung ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes gewahrt.

Bzgl. der Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten ist unter § 9 Abs. 2 der Satzung enthalten, dass diese nur bei entsprechender baulicher Sicherung gegen einlaufendes Oberflächenwasser unterschritten werden können. Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist durch diese Festsetzungen daher gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 2.:

Die vorgeschlagene Umformulierung der textlichen Festsetzung wird nicht nachverfolgt, da eine konstruktive Sicherung der in der textlichen Festsetzung in § 9 Abs. 2 enthaltenen baulichen Sicherung entspricht und diese Maßnahme sowieso für die entsprechend festgesetzte Höhe durchgeführt werden muss.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

2.5.3 Starkniederschläge:

Dieser Sicherheitsabstand wurde bei der Festlegung der Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse berücksichtigt. Diese wurden in Abstimmung mit dem WWA festgelegt.

Die Anregung dass die Höhenfestsetzungen der Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse auch für Lichtschächte gelten wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 5.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption / 5.4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept unter der Überschrift Höhenentwicklung, Höhenlage, Dachform, Dachaufbauten ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

2.5.4 Grundwasser (Grundwasserregime / Grundwassernutzungen):

Zu 1.:

Unter den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Genehmigungsverfahren /Freistellungsverfahren die Nummer 8 durch den vom WWA vorgeschlagene Passus hinsichtlich Gründungen/Eingriffe in den Grundwasserschwankungsbereich ersetzt.

Nummer 7 enthält den Hinweis auf die erforderliche Genehmigung und bleibt wie gehabt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Zu 2.:

Unter den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Sonstiges Nr. 7 der vom WWA vorgeschlagene Hinweis auf geothermische Nutzungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

2.5.5 Altlasten:

Unter den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Genehmigungsverfahren /Freistellungsverfahren Nummer 7 darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in grundwasserführende Bodenhorizonte altlastenfachliche Belange zu berücksichtigen sind. Ebenfalls unter den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Sonstiges Nr. 2 darauf hingewiesen, dass unter den durchgeführten Auffüllungen mit Recyclingmaterial mit nicht belastungsfreien Auffüllungen gerechnet werden muss und diese bei geplanten Baumaßnahmen ggfs. abfallrechtlich entsprechend berücksichtigt werden müssen.

In der Begründung wird dies unter den Punkten 1. Lage und Bestandssituation/1.6 Altlasten und 8.2 Altlasten näher erläutert. Auf die altlastenfachlichen Belange wurden damit bereits reagiert.

Unter den Hinweisen zur Satzung ist unter dem Punkt Ver- und Entsorgung Nr. 3 vermerkt, dass die errichteten Pegelmessstellen auf dem ehemaligen Zuckerfabrik-Areal und im nördlich angrenzenden Geh- und Radweg der Straubinger Straße zur Überwachung der Grundwasserströme aufrechterhalten bleiben müssen und dass die Pegelmessstellen innerhalb des Planungsgebietes (in der Planzeichnung hinweislich dargestellt) zu erhalten sind und eine Verlagerung (Rückbau bestehender Pegel und Schaffung von Ersatzpegeln) nur in Abstimmung mit dem Umwelt- und Rechtsamt und dem Wasserwirtschaftsamt möglich ist (siehe auch Stellungnahme Nr. 1 Umwelt- und Rechtsamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft und Bodenschutz). Zusätzlich liegt die dingliche Sicherung der Grundwassermeßstellen vor. Ein Erhalt der Meßstellen ist somit bereits sichergestellt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 4.:

Antragsteller:

REWAG Netz GmbH, Greflinger Straße 22, 93053 Regensburg

Schreiben vom 20.03.2012

Anregungen:

1.

Zu Punkt 5.4.6 „Ver- und Entsorgung“ (Begründung – Entwurf: Stand 13.12.2011):

Auf Grund der geplanten Fernwärmeversorgung im Planungsbereich erfolgt kein Ausbau des Erdgasnetzes.

2.

Zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz – den diesbezüglichen Rahmenbedingungen und eventuellen Einschränkungen – verweisen wir auf unser Schreiben vom 20.07.2011, adressiert an F. Schmack jun. GmbH und als Kopie dem Stadtplanungsamt übermittelt.

Entsprechend der „Vereinbarung über Feuerlöschanschlüsse“ zwischen der Stadt Regensburg und der REWAG KG werden Anschlussanlagen „in der Regel als Unterflurhydranten DN 80 in Abständen von etwa 150 m im Zuge von Leitungsverlegungen eingebaut“. Vorgenannter Abstand bezieht sich auf die Abstände der Hydranten untereinander in Trasse der Wasserrohrleitung, und nicht auf deren Entfernung zum Brandbekämpfungsort: Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Auch können die geforderten 96 m³/h nicht über einen einzelnen Hydranten bezogen werden.

3.

Zu Punkt „Ver- und Entsorgung“ (Hinweise zur Satzung) ist anzumerken, dass – sofern netztechnisch möglich – Verteilerkästen der öffentlichen Versorgung mit elektrischer Energie mit Schaltkästen für die Straßenbeleuchtung, Ampelanlagen etc. zusammengefasst werden. Die diesbezüglichen Projektpläne der REWAG KG werden vor Beginn der Bauarbeiten dem Tiefbauamt der Stadt Regensburg zur internen Verteilung an die Fachabteilungen übermittelt.

Eine Eingrünung der Verteilerkästen, die i.d.R. an den Grundstücksgrenzen innerhalb der Gehwege angeordnet werden und deren Umgriff zum Schutz der Kabeltrassen von Pflanzungen freizuhalten ist, ist nicht möglich und auch nicht Aufgabe des Versorgungsunternehmens.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte bestehen aus Sicht der REWAG Netz GmbH keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Auch sind keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Versorgung über Fernwärme ist geplant. Zur Versorgung des notwendigen Blockheizkraftwerke und eines Heizkessels ist allerdings die Versorgung durch Gas sowie Biomethan geplant und bei der REWAG auch beantragt. Die Versorgung erfolgt über die

künftige Planstraße E (Kreuzung Alkoferstraße). Eine Gasversorgung der einzelnen Bauparzellen ist nicht geplant.

Der Punkt 5.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption / 5.4.6. „Ver- und Entsorgung“ in der Begründung wird wie folgt geändert:

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Versorgungsträger gesichert. Eine Versorgung mit Gas (Erdgas/Biomethan) erfolgt nur für die geplante Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk und Gasheizkessel.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 2.:

Das angeführte Schreiben vom 20.07.2011 bezüglich der eventuellen Einschränkungen bei der benötigten Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz (keine Störungen im Netzbetrieb, keine weitere zeitgleiche Entnahme in der betroffenen Wasserversorgungszone, Bereitstellung ca. 2 Stunden unter Einhaltung von 1,5 bar Mindestdruck) wurde dem Investor von der REWAG übersandt.

Anhand dieses Schreibens hat der Investor die erforderlichen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung mit der REWAG und dem Amt für Brand- und Zivilschutz abgestimmt, da ihm durch den städtebaulichen Vertrag die Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet obliegt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird dies noch einmal geprüft gegebenenfalls können zusätzliche Löschwasserrückhalteeinrichtungen nötig werden.

In den Hinweisen zur Satzung ist unter dem Punkt Sonstiges in Nr. 3 (Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W 405) und Nr. 4 (Hydrantenabstände) entsprechende Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung enthalten.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 3.:

In den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Ver- und Entsorgung Nr. 2 beibehalten, dass Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen zusammenzufassen und einzugrünen sind. Der Punkt wird jedoch dahingehend ergänzt, dass die Zugänglichkeit zu Wartungszwecken und der Schutz der Kabeltrassen gewährleistet bleiben müssen.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Nr. 5.:

Antragsteller:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

Schreiben vom 16.03.2012

Anregungen:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 88 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.04.2011 Stellung genommen:

Inhalt des Schreibens vom 18.04.2011:

1.

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sind,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

2.

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht.

- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

3.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Tel. 0781 / 919447-3279, Fax: 0391 / 580108490, mailto: TAK-VCS-Offenburg@vivento-cs.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Das komplette Straßennetz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist öffentlich. Die Gebäude befinden sich daher alle direkt an einer öffentlichen Straße. Die im Bebauungsplan dargestellten Wege haben keine Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist deshalb auf den Privatwegen nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Zu 2.:

Die Anregung wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 3.:

Die Telekom ist bereits in die Planungen involviert und schriftlich aufgefordert worden die Grundversorgung vorzunehmen. Der Zeitplan wurde mitgeteilt. Die Leitungsauskunft wurde bereits bei der Telekom eingeholt. Bei den derzeit laufenden Kanalbauarbeiten wird diese berücksichtigt.

Die Anregung wird auch bei der Umsetzung der einzelnen Hochbaumaßnahmen Berücksichtigung finden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 6.:

Antragsteller:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, FRI-REG I1, Bahnhofstraße 6, 93047 Regensburg

Schreiben vom 13.03.2012

Anregungen:

Schiennetz:

Das Planungsgebiet liegt links, direkt an der zweigleisigen, nicht elektrifizierten Hauptbahn Regensburg-Weiden ca. v. Bahn-km 1,6 bis 2,2 sowie ein Teilbereich der LSW rechts der zweigleisigen, elektrifizierten Hauptbahn München-Regensburg ca. v. Bahn-km 136,23 bis 136,5.

1. Emissionen:

1.1

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Bahnlinie ist folgender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

1.2

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt Regensburg oder dem Vorhabensträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können dies bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Richelstraße 3, UNV-S-F (N) Herr Rauschmayr (Tel. 089 – 1308-72154), 80634 München angefordert werden. Die Anfrage ist kostenpflichtig.

1.3

Der vorgesehene Ausführungsbereich der LSW liegt auf den privaten Grundstücken entlang unserer Grundstücksgrenze. Bahngrund darf hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Die Planungen sehen die Errichtung einer über 3 m hohen Winkelstützwand entlang der DB-Grundstücksgrenze gegen den Erdwall mit aufgesetzten LSW-Elementen in einer Gesamthöhe von ca. 4,9 m vor. Die Gesamthöhe der rückversetzten, auf dem Erdwall verlaufenden zweite Reihe von LSW-Elementen beträgt bis zu 11,4 m.

1.4

Hierfür ist uns vor Baubeginn die geprüfte Statik eines EBA-zugelassenen Prüfstatikers vorzulegen (Liste auszugsweise anbei, ohne Gewähr auf Vollständigkeit).

1.5

Da für die Erstellung der über 3 m hohen Winkelstützwand entlang der DB-Grundstücksgrenze entsprechend große Autokräne erforderlich sind, deren Teleskop-Ausleger mit den angehängten Hebezeugen in den Lichtraum der Gleisanlagen ragen würden, ist es aus unserer Sicht erforderlich, die Winkelstützwand mind. 1 m von der Grundstücksgrenze abzurücken! Dies reduziert die Gefährdung des laufenden Bahnbetriebes sowohl bereits während der Erstellung als auch im Hinblick auf spätere Inspektionen, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen an diesem Bauwerk, welche erfahrungsgemäß nach ein paar Jahren auftreten werden.

Bahneigene Anlagen

2. Bahnstromleitungen:

2.1

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist durch 16 2/3-Hz-Magnetfelder mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Nach der Streckenbelastung ist in 10 m Abstand zum nächstgelegenen elektrifizierten Gleis mit kurzzeitigen Spitzenwerten der magnetischen Feldstärke / Flussdichte von 20 μ T auszugehen. Dieser Wert ergibt sich aus der heutigen „worst-case“-Betrachtung schließt aber nicht aus, dass bei Fahrplanverdichtungen höhere Werte auftreten. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Es obliegt dem Bauherrn bedarfsweise für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

2.2

Zum Schutz von Gefahren, die von der 15 kV-Oberleitungsspannung ausgehen, sind grundsätzlich die einschlägigen DN / VDE-Bestimmungen einzuhalten und zu beachten.

2.3

LSW, die sich im Oberleitungsbereich befinden, müssen bahngeerdet werden.

Der Oberleitungsbereich befindet sich innerhalb eines Dreiecks, welches durch den höchsten Punkt der Oberleitung und den Abstand von 4 m (bei Gleisradien < 1000 m bogeninnen 5 m) gebildet wird. Bei zu Masten abgehenden Kettenwerken ist der Oberleitungsbereich entsprechend zu erweitern. Befindet sich der Zaun innerhalb des Oberleitungsbereichs, ist er gemäß der Richtlinie 997.0241 bahnzuerden. Bauliche Schutzmaßnahmen von Oberleitungsanlagen sind mit unserem Hr. Bösl, 1. BzL. E/M, (Tel. erreichbar unter 0941 / 500-6261 oder über Handy 0160 – 8937353 rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

2.4

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu unseren Bahnanlagen über die bestehenden Feldwege sind auch künftig zu erhalten und die uneingeschränkte Befahrbarkeit für unsere Wartungsfahrzeuge (sowie ggf. auch durch Rettungsdienst und große Bergungsfahrzeuge) jederzeit zu ermöglichen.

3. Bewuchs / Neuanpflanzungen:

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vorherein auszuschließen.

Allgemeines

Wir bitten die vorgenannten Punkte, soweit noch nicht geschehen, bei der Aufstellung des BP zu berücksichtigen und in das Planwerk mit einzuarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

1. Emissionen:

Zu 1.1:

Der von der DB Services Immobilien GmbH geforderte Textbaustein zur Aufnahme in die Begründung stellt eine Haftungsausschlussklausel und damit eine unzulässige Festsetzung zu Lasten Dritten dar. Er ist damit in rechtlicher Hinsicht im Bebauungsplan nicht festsetzbar und wird auch nicht in die Begründung aufgenommen. Auf Nachfrage bei der DB Services Immobilien GmbH wurde mitgeteilt, dass der Textbaustein als allgemeiner Hinweis zu sehen ist, welcher standardmäßig bei jeder Stellungnahme verwendet wird.

Eventuelle Haftungsausschlüsse zwischen dem Investor und der DB Services Immobilien GmbH sind daher privatrechtlich zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 1.2:

Das erforderliche Schallschutzgutachten liegt vor. Die erforderlichen Schallschutzeinrichtungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Realisierung der Schallschutzmaßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Regensburg und dem Investor geregelt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 1.3:

Wie die DB Services Immobilien GmbH dem Bebauungsplan richtig entnommen hat, ist eine Inanspruchnahme von Bahngrund für die Lärmschutzmaßnahme nicht geplant. Der im Bebauungsplan vorgesehene Ausführungsbereich für die geplante Lärmschutzwand liegt komplett auf Privatgrund.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 1.4:

Für die Prüfstatik wird seitens des Vorhabenträgers ein EBA-zugelassener Prüfstatiker beauftragt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Lärmschutzwand wird die DB Services Immobilien GmbH nochmals beteiligt und der statische Nachweis vorgelegt.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 1.5:

Für die Erstellung der Winkelstützwand werden ausschließlich Hebewerkzeuge verwendet, die in ihrem Schwenkbereich so eingeschränkt werden können, dass diese nicht in das Lichtraumprofil der Gleisanlagen ragen. Der Bahnbetrieb wird somit in Hinblick auf die Erstellung, als auch in Hinblick auf später folgende Reparaturen, Inspektionen, etc. nicht eingeschränkt. Ein Abrücken der Winkelstützwand von der Grundstücksgrenze um ca. 1 m ist daher nicht unbedingt erforderlich. Die Anregung der DB Services Immobilien GmbH wird bei der Detailplanung aber nochmals betrachtet und nach Möglichkeit umgesetzt.

Im Bebauungsplan ist die „Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz“ festgesetzt. Diese beinhaltet alle Flächen, die für den Bau der Lärmschutzwand benötigt werden (Wartungsweg, Winkelstützwand inkl. Böschung zur Lärmschutzwand etc.) Die auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthaltene Schnittzeichnung der Lärmschutzwand ist als Hinweis zu verstehen und auch als solcher gekennzeichnet. Die genaue Lage der Winkelstützwand ist daher im Gegensatz zur Lage der eigentlichen Schallschutzwand noch nicht fixiert. Die Lage der Winkelstützmauer kann sich demnach innerhalb des festgesetzten Umgriffs noch verändern und wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens endgültig unter Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH festgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht nötig.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

2. Bahnstromleitungen:

Zu 2.1:

Die Strecke Regensburg – Hof ist derzeit nicht elektrifiziert. Das nächst gelegene elektrifizierte Gleis liegt ca. 100 m von der nächsten Bebauung im Bebauungsplangebiet entfernt. Diese Entfernung ist auch unter Berücksichtigung von etwaigen Fahrplanverdichtungen als ausreichend zu betrachten. Mit einer Beeinflussung des Funk- und Fernsehempfangs ist daher nicht zu rechnen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 2.2:

Die einschlägigen DN / VDE – Bestimmungen werden bei der Umsetzung der Baumaßnahme berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 2.3:

Sofern sich Teile der Schallschutzanlagen oder Zäune im Oberleitungsbereich befinden, wird die Bahnerdung vorgenommen. Dies ist besonders im Bereich der Lärmschutzwand im Gleisdreieck zu überprüfen. Notwendige bauliche Schutzmaßnahmen von Oberleitungsanlagen werden frühzeitig mit der DB abgestimmt.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 2.4:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit keine erhaltenswerten Zufahrten bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches besteht lediglich ein Feldweg als Zufahrt auf dem sog. „Gleisdreieck“. Dieser wurde in den Planungen berücksichtigt. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit kann hier jederzeit ermöglicht, bzw. erhalten werden.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

3. Bewuchs / Neuanpflanzungen:

Die ersten 3 Sätze bzgl. neuer Bepflanzungen entlang der Bahnanlagen sind bereits in den Hinweisen zur Satzung unter dem Punkt Grünordnung Nr. 3. enthalten. Der Textbaustein zu den bestehenden Bepflanzungen ist als allgemeiner Hinweis zu sehen und wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 7.:

Antragsteller:

Umwelt- und Rechtsamt
Abteilung Techn. Umweltschutz

Schreiben vom 20.03.2012

Anregungen:

1. Verkehrsimmissionen

Beurteilungsgrundlage

Immissionswerte

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte bezüglich Verkehrsgeräuschen einschlägig.

Zeitraum	WA	MI	GE
tags (6.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22.00 – 06.00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)

Wird Bebauung an bestehende Verkehrswege herangeführt, können hilfsweise die höheren Immissionswerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden.

Zeitraum	WA	MI	GE
tags (6.00 – 22.00 Uhr)	59 dB(A)	64 dB(A)	69 dB(A)
nachts (22.00 – 06.00 Uhr)	49 dB(A)	54 dB(A)	59 dB(A)

Immissionsschutz im Bauplanungsrecht

Nach wie vor aktuell bei der Behandlung und Bewertung von Immissionsschutzbelangen im bauplanungsrecht ist ein IMS vom 10.06.1996, in dem folgende Hinweise zur Bewertung bei Heranrücken einer Wohnbebauung an eine bestehende Straße oder Bahnlinie gegeben werden.

„Hier erfolgt die Beurteilung nach der DIN 18005... Diese Richtlinie hat nicht die Qualität einer Rechtsvorschrift, sondern gilt als antizipiertes Sachverständigengutachten. Die dort niedergelegten Orientierungswerte sind somit abwägungsfähig. Die Rechtsprechung hat zu einem konkreten Einzelfall Überschreitungen der Orientierungswerte um 5 dB(A) anerkannt. (...)

Nicht geklärt ist die Frage, ob in diesem zweiten Fall auch Pegel überschritten werden dürfen, die den Grenzwerten des § 2 der 16. BImSchV entsprechen ... Diese Grenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist.

Sollten die Werte der 16. BImSchV an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung in geringem Umfang nur bei gewichtigen Gründen Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Durch geeignete Maßnahmen müssen jedenfalls die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Bei Planung und Abwägung sind deshalb die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls diese Werte der 16. BImSchV bzw. die oben unter a) genannten Innenpegelwerte einzuhalten. In Betracht kommen:

- *Das Einhalten eines ausreichenden Abstandes zwischen Verkehrsweg und schutzwürdiger Bebauung,*
- *Zwischenschaltung einer weniger stöempfindlichen „Puffernutzung“,*
- *aktive Schallschutzmaßnahmen am Verkehrsweg*
- *Anordnung und Gliederung der Gebäude („Lärmschutzbebauung“), und /oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen.*
- *passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.“*

Schallschutztechnische Maßnahmen

In dem vorliegenden Entwurf sind folgende wesentlichen Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes vorgesehen:

- Lärmschutzwände an der Südgrenze des ehemaligen Südzuckergeländes sowie im westlichen Bereich des Gleisdreiecks.
- Abstandhaltung zwischen Bahnlinie und Wohnnutzung
- Riegelbebauung entlang der Straubinger Straße
- Kontingentierung der Gewerbeflächen
- Grundrissorientierungen
- passiver Schallschutz durch Innenpegelfestsetzung bei teilgeöffneten Fenstern

Bewertung

1.1 Mischgebiet

Tagzeit:

An den Nordfassaden entlang der Straubinger Straße werden die Werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV sehr deutlich überschritten. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 70 dB(A). An den Südfassaden und den Fassaden der Innenhöhe werden die o.g. Werte in aller Regel eingehalten. Durch die Festlegung einer Grundrissorientierung zu den schallabgewandten Fassaden in der Satzung wird der Konflikt ausreichend gelöst.

Nachtzeit:

An den Nordfassaden entlang der Straubinger Straße werden die Werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV sehr deutlich überschritten. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 59 dB(A). An den Südfassaden und den Fassaden der Innenhöhe werden die o.g. Werte in aller Regel eingehalten. Durch die Festlegung einer Grundrissorientierung zu den schallabgewandten Fassaden in der Satzung wird der Konflikt ausreichend gelöst.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Tagzeit:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in großen Teilen des WA eingehalten. Überschreitungen treten an einzelnen Fassaden in den Obergeschossen der sieben- bis neugeschossigen Punkthäuser sowie im Gebäude WA 1 auf. Geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten nur an zwei Fassaden im WA 1 und WA 2 in den Obergeschossen auf. Die Festsetzung von Grundrissorientierungen für die entsprechenden Fassaden ist als Konfliktlösung aus fachlicher Sicht ausreichend.

1.2.2 Nachtzeit:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Gebäuden und an allen Fassaden überschritten. Die Überschreitungen betragen am südlichen Gebietsrand bis 10 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls oft überschritten. In den unteren Stockwerken sowie an den Nordfassaden in allen Stockwerken werden die Werte meist eingehalten. Die Überschreitungen betragen am südlichen Gebietsrand bis 6 dB(A). Die bislang vorgesehenen Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand im Süden und Riegelbebauung im Norden) bewirken eine deutliche Reduzierung der Beurteilungspegel. Aufgrund der sehr hohen Ausgangsbelastung sind jedoch noch im gesamten WA-Gebiet Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte gegeben. Die bislang vorgesehene Grundrissorientierung ist aufgrund der an mehreren Gebäuden an allen Fassadenseiten vorliegenden Überschreitungen teilweise nicht durchführbar. Schalltechnische Möglichkeiten die Überschreibungsbereiche zu minimieren bestehen in bahnparalleler Situierung der Baukörper in WA 5 zur weitergehenden Ermöglichung einer Grundrissorientierung oder verglaster Zwischenelementen zwischen den südlichen Baukörpern.

2. Gewerbelärm

2.1 GE 1 und 2

Die Festsetzung von Emissionskontingenten für die neu entstehenden Gewerbeflächen ist als Maßnahme zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausreichend.

2.2 WA 6

Nach der schalltechnischen Untersuchung von ab consultants werden durch gewerbliche Nutzung angrenzend an das WA 6 die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm während der Nachtzeit überschritten. Durch den Ausschluss von öffentbaren Fenstern im Überschreibungsbereich wird der Konflikt ausreichend gelöst.

3.. Einzelpunkte

Begründung Passiver Schallschutz S. 61 f

Im vorletzten Absatz auf S. 61 ist entsprechend der Festsetzung in der Satzung folgendes einzufügen:

..., dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz ...“

4. Energie, Klimaschutz

4.1 In der Begründung wird ein CO₂-neutrales Energiekonzept hinsichtlich Strom- und Wärmeverbrauch beschrieben. Dies wird ausdrücklich begrüßt. Konkrete Angaben zur Ausgestaltung oder planungsrechtliche Festsetzungen zur Umsetzung sind jedoch nicht ersichtlich.

4.2 In diesem Zusammenhang sollte § 10 Abs. 4 (Nutzung erneuerbarer Energien nur oberhalb des 4. Vollgeschosses) der Satzung geprüft werden, ob dieser Absatz nicht kontraproduktiv ist, da er z.B. Photovoltaik- und solarthermische Nutzung in großen Teilen des WA-Gebiets ausschließt. Dieser Punkt sollte aus fachlicher Sicht entfallen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

1. Verkehrsimmissionen

Zu 1.1 Mischgebiet:

Da die Konflikte für die Tag- und die Nachtzeit jeweils ausreichend gelöst wurden, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 1.2 Allgemeines Wohngebiet

Zu 1.2.1 Tagzeit:

Da der Konflikt ausreichend gelöst wurde, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 1.2.2 Nachtzeit:

Auf die in der Stellungnahme genannten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und die ebenfalls häufigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit wurde im Schallgutachten eingegangen.

Aufgrund der Übereinstimmung mit dem Fachprogramm Wohnen II, der Rahmenplanung Innerer Osten, dem Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen, dem Regensburg Plan 2005 und weiteren Standortvorteilen (innenstadtnahe Lage, sofortige Verfügbarkeit der Flächen, sehr gute ÖPNV Anbindung) sowie dem hohen Bedarf an Wohnbaufläche im Stadtgebiet hat man sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik entschieden. Hinzu kommt, dass es derzeit keine Alternativflächen im Stadtgebiet in entsprechend guter Lage gibt, die ruhiger gelegen wären. Aufgrund der vorliegenden Belastung im Bebauungsplangebiet durch Verkehrs- und Anlagenlärm ergibt sich für die Bewältigung der Lärmproblematik aber ein hoher Aufwand, um den allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes gerecht zu werden. Im Schallgutachten wurden daher bestimmte Maßnahmen überprüft und daraus resultierend entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung des Schallschutzes getroffen.

In der Begründung ist der gestufte Abwägungsprozess unter dem Punkt 8. Maßnahmen zum Schallschutz, zu den Altlasten, zum Artenschutz und zur Denkmalpflege / 8.1 Schallschutz enthalten. Aus den darin dargelegten Gründen hat man sich entschieden, die Baukörper nicht bahnparallel zu situieren bzw. verglaste Zwischenelemente zwischen den südlichen Baukörpern einzufügen. Aber es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite
2. Bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten etc., so dass bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von L_p , $IN = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit nicht zu überschreiten.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

2. Gewerbelärm

Zu 2.1 GE 1 und 2:

Da die Immissionskonflikte durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die neuen Gewerbeflächen ausreichend gelöst wurden, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 2.2 WA 6:

Da der Immissionskonflikt durch die Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern ausreichend gelöst wird, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 3. Einzelpunkte:

Die Änderung in der Begründung wird unter dem Punkt 8. Maßnahmen zum Schallschutz, zu den Altlasten, zum Artenschutz und zur Denkmalpflege/8.1 Schallschutz unter dem Prüfschritt 5. Passiver Schallschutz eingefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Zu 4. Energie, Klimaschutz:

Zu 4.1:

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 4.2:

Die Einschränkung dass Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts nur auf Dachflächen oberhalb des 4. Vollgeschosses zulässig sind, wurde unter anderem aus gestalterischen Gründen aufgenommen. Dreigeschossige Bauten befinden sich in der Regel direkt an Vier- oder Fünfgeschosser angebaut, bzw. sind von Vier- und Fünfgeschossern

eingeschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Wohnungen oberhalb des dritten Geschosses direkt auf die Anlagen blicken. Hier erfolgt somit eine Einschränkung bzgl. Optik und evtl. Blendwirkung. Darüber hinaus wird ab dem Dach des 4. Obergeschosses die optimale Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts gefördert, da erst ab hier eine sehr gute Besonnung gewährleistet ist und wenig Verschattung durch Nachbargebäude oder Baumpflanzungen erfolgt. Eine Änderung der Festsetzung soll aus diesen Gründen nicht erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Nr. 8.:

Antragsteller:

Umwelt- und Rechtsamt
Untere Naturschutzbehörde

E-Mail vom 23.03.2012

Anregungen:

1. Beurteilung:

1.1 Baumschutzverordnung, Pflanzungen nach Stellplatzsatzung und Grünordnung allgemein:

Der Vollzug der Baumschutzverordnung und die Begrünungsanforderungen gemäß Stellplatzsatzung werden ausreichend erfüllt.

1.1.1 In Hinblick auf eine Förderung der Biodiversität zu der sich die Stadt Regensburg ausdrücklich ausgesprochen hat, sind Grünflächen in Misch- und Gewerbeflächen möglichst artenreich und extensiv zu gestalten. Daher sollte in die textlichen Festsetzungen die Maßgabe, dass 10% der Grünflächen als artenreiche Extensivwiesen angelegt werden, auch für die Gewerbegebiete mit aufgenommen werden. Autochthones Saatgut ist mindestens zu empfehlen.

1.1.2 Dass Flachdächer begrünt werden sollen (Begründung auf Seite 30, Satzung §10 Abs. 2), wurde in den vorherigen Stellungnahmen bereits begrüßt und thematisiert. Es stellt sich nun die Frage, warum nicht auch Nebenanlagen und Anbauten begrünt werden können. Insbesondere in Hinblick auf den Verlust der Begrünung auf einem Teil der Dachflächen wegen der Nutzung für erneuerbaren Energien ist dies zu überdenken.

Das Absenken der Tiefgaragendecken im Bereich der Grünflächen um 80 cm wird sehr begrüßt. So ist eine ausreichende Überdeckung für eine anspruchsvolle Bepflanzung gewährleistet.

1.2 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Artenschutz:

1.2.1 Die saP wurde nicht mehr beigelegt. Die saP bleibt aber ein Bestandteil der Begründung/Bebauungsplan.

1.2.2 Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten wird der Baubeginn außerhalb der Brut und Nistzeiten festgelegt, mit der Einschränkung, dass bei einem späteren Baubeginn eine Kontrolle durch einen Biologen durchgeführt werden muss (siehe Satzung §17

Abs. 9). Da mittlerweile die allgemeine Brutzeit 2012 begonnen hat, und auch die Bodenbrüter jederzeit zurückerwartet werden, ist ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit mittlerweile sehr wahrscheinlich. Es wird daher gefordert, dass das Ergebnis der fachbiologischen Begehung dem Umwelt- und Rechtsamt vor Baubeginn vorgelegt werden muss. Die Pflicht ein Negativbeleg vorzulegen, erhöht die Sicherheit, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

1.2.3 Es ist nochmal zu prüfen ob der Abstand von 30 m zwischen den Kleintierdurchlässen in der Lärmschutzeinrichtung nicht zu groß ist (von der Bahn wird im Regensburger Stadtgebiet auf der gleichen Strecke alle 15 m ein Durchlass vorgesehen).

1.2.4 Die insektenfreundliche Beleuchtung ist in die Satzung mit aufzunehmen, da ansonsten keine Rechtssicherheit besteht. Die Details können unter den Hinweisen zu Satzung –Grünordnung Nr. 12 stehen bleiben. Die Vermeidung möglicher negativer Auswirkung der Beleuchtung auf die Insekten ist im Abschnitt 5.4.4 Absatz 2 der Begründung mit aufzunehmen.

1.3 weitere Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zur Satzung:

1.3.1 §18 Nr. 2 Abs. 2 zu allgemeinen Wohngebieten: Hier wird festgesetzt, dass im Bereich der Quartiersplätze Bäume I. Wuchsordnung zu pflanzen sind. Dagegen werden unter Hinweise zur Satzung – Grünordnung Nr. 10, Angerbereiche/ Quartiersplatz Bäume II. Wuchsordnung aufgelistet.

1.3.2 §18 Nr. 2 Abs. 4 zu allgemeinen Wohngebieten: Hier werden Angaben zu festgesetzten Baumpflanzungen im Übergang von Wohnbebauung zu den öffentlichen Grünflächen macht. Welche Bäume sind damit gemeint? Im Plan sind in diesem Bereich nur Baumvorschläge (Hinweise) dargestellt. Sind damit die Baumpflanzung nach dem „Pro 200 m²“-Schlüssel gemeint?

1.3.3 Hinweise zur Satzung – Grünordnung Nr. 4, Großbäume: Hier werden Arten angegeben (z.B: Waldkiefer, Robine), die in den anschließenden Pflanzlisten nicht enthalten sind. Nadelbäume und auch Robinien sind naturschutzfachlich als Vorschläge nicht wünschenswert.

1.3.4 Hinweise zur Satzung – Grünordnung Nr. 11, Pflanzlisten für privates Grün: Hier sind die Stammumfänge überproportional und für II. Wuchsordnung größer als für I. WO (?). Des Weiteren sind Hainbuche, Walnuss Bäume I. Wuchsordnung.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

1.1: Baumschutzverordnung, Pflanzungen nach Stellplatzsatzung und Grünordnung allgemein:

Zu 1.1.1:

Der Vorschlag, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten mindestens 10% der Grünflächen als artenreiche Extensivpflanzungen angelegt werden sollen, wurde geprüft. In § 18 Abs. 2 „eingeschränkte Gewerbegebiete“ ist bereits eine 20%ige Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksflächen sowie pro 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche die Pflanzung eines großen, mittelgroßen oder kleinen Laubbaumes, mindestens jedoch 25 % große Bäume festgesetzt. Aufgrund der intensiven Nutzung der Gewerbegebiete (u.a. als Freibereiche für die Mitarbeiter) sind artenreiche Grünflächen an dieser Stelle nicht sinnvoll. Die bisherigen Festsetzungen sollen deshalb und wegen des geringfügigen Anteils an Gewerbefläche beibehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Zu 1.1.2:

Die im Satzungstext unter §10 Abs. 6 thematisierte Begrünung der Flachdächer verpflichtet den Bauherrn auf Flachdächern prinzipiell eine Begrünung vorzunehmen. Ausnahmen sind beschrieben.

Die in den §§ 6, 7 und 16 der Satzung festgesetzten Anbauten und Nebenanlagen sind aufgrund ihrer Verhältnismäßigkeit von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen, da diese im Bebauungsplan flächenmäßig nur in sehr geringem Umfang vorgesehen sind. Ungeachtet dessen kann jeder Bauherr eine Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen und Anbauten aber realisieren. In der o.g. Festsetzung ist nur die Verpflichtung zur Ausführung ausgenommen, nicht aber die Ausführung an sich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

1.2 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Artenschutz::

Zu 1.2.1:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 29.07.2011 liegt dem Umwelt- und Rechtsamt und dem Stadtplanungsamt vor. Eine Kurzfassung der saP lag bei der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung (unter dem Punkt 6.1 Vorprüfung des Einzelfalls und unter dem Punkt 8. Maßnahmen zum Schallschutz, zu den Altlasten, zum Artenschutz und zur Denkmalpflege / 8.3 Artenschutz) mit aus. Entsprechende Maßnahmen wurden darin dargelegt. Inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen an der saP haben sich seitdem nicht ergeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 29.07.2011 kann beim Umwelt- und Rechtsamt und beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Zu 1.2.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Mit den Kanalbauarbeiten auf den überwiegenden Teilen des Geländes wurde bereits Anfang März 2012, also noch vor Beginn der Brut- und Nistzeit der bodenbrütenden Vogelarten, begonnen. Eine Störung bodenbrütender Vögel bzw. die Zerstörung von Gelegen kann daher ausgeschlossen werden. Für Teilbereiche, in denen bislang keine Bauarbeiten aufgenommen wurden, wird die geforderte fachbiologische Begehung durchgeführt, sofern der Baubeginn hier in die Brut- und Nistzeit der Vogelarten fällt. Die Ergebnisse werden in diesem Fall dem Umwelt- und Rechtsamt vor Baubeginn vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 1.2.3:

Die Anregung eines Abstands von Durchlässen für Kleintiere von 15 m wurde geprüft. Der festgesetzte Abstand von 30 m wird derzeit als ausreichend erachtet, wird aber im Baugenehmigungsverfahren zum Bau der Schallschutzwand nochmal überprüft und gegebenenfalls wird der Abstand von 15 m berücksichtigt. Im vorliegenden Planungsfall ermöglichen diese Durchlässe in der Schallschutzwand eine ausreichende ökologische Durchgängigkeit zwischen den künftigen Grünflächen des Baugebietes und den im Süden angrenzenden Bahnbiotopen. Der gewählte Abstand berücksichtigt die Tatsache, dass durch die bislang bestehende Einfriedung (Mauer) des Südzucker-Werkes bereits eine Barriere für bodengebundene Tierarten besteht und die Planung somit keine Neuzerschneidung von Lebensräumen bewirkt. Unabhängig vom gewählten Abstand stellen die geplanten

Kleintierdurchlässe somit in jedem Fall eine Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit dar. Es ist daher keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Zu 1.2.4:

Der Vorhabenträger hat sich bereits im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet im gesamten Gebiet auf den öffentlichen Flächen Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchtkörpern zu verbauen. Die angesprochene Rechtssicherheit als auch der Schutz der Insekten ist somit gegeben. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird durch die Sicherung im städtebaulichen Vertrag entsprochen.

1.3 weitere Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zur Satzung:

Zu 1.3.1:

In § 18 Abs. 2 Grünordnung – Allgemeine Wohngebiete wurde festgesetzt, dass im Bereich der Quartiersplätze im WA 2 und 3 Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden sollen. Unter den Hinweisen zur Satzung wird unter dem Punkt Grünordnung Nr. 8 Quartiersplätze die Pflanzliste an diese Festsetzung angepasst. Bisher waren in der Pflanzliste Bäume 2. Wuchsordnung angegeben, welche nun entsprechend der Festsetzung gegen Bäume 1. Wuchsordnung ersetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Zu 1.3.2:

Die textliche Festsetzung bezieht sich noch auf einen alten Planstand des Bebauungsplanes, in welchem Baumpflanzungen in diesen Übergangsbereichen festgesetzt waren. Da die Festsetzung in der Planzeichnung bereits entfallen ist, ist die textliche Festsetzung gegenstandslos und entfällt im Zuge der redaktionellen Anpassung. Ebenfalls entfällt die Erläuterung dazu in der Begründung unter 5.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption / 5.4.4 Grünordnung allgemein/ Grünordnung.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Zu 1.3.3:

„Waldkiefer und Robinie“ werden in der Pflanzliste unter den Hinweisen zur Satzung unter dem Punkt Grünordnung Nr. 4 Öffentliche Grünflächen gestrichen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Zu 1.3.4:

Die Pflanzliste wird insgesamt auch entsprechend der Hinweise des Gartenamtes unter den Hinweisen zur Satzung unter dem Punkt Grünordnung Nr. 5 – Nr. 8 angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Nr. 9.:

Antragsteller:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Bayern, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

E-Mail vom 22.03.2012

Anregungen:

Das Neubaugebiet soll mit Kabelanschluss versorgt werden. Es wird ein neuer Verstärkerpunkt im Baugebiet benötigt. Eine genaue Planung über den Leitungsverlauf liegt aktuell noch nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es besteht bereits Kontakt zwischen dem Investor und Kabel Deutschland. Sobald hier eine nähere Planung vorliegt wird diese in der Erschließungsplanung berücksichtigt und bauzeitlich eingeplant. Die Einplanung des Verstärkerpunktes wird entsprechend vorgenommen und im Bauvollzug berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 10.:

Antragsteller:

Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

Schreiben vom 28.03.2012

Anregungen:

Aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen und der ggf. erforderlichen Eingriffe auf Bahngrund (Stützwand) ist die Maßnahme mit der DB Netz AG abzustimmen. Ich weise weiterhin darauf hin, dass in der Nähe des Vorhabens eine Planfeststellung bezüglich der Maßnahme aus dem Programm zu Lärmsanierung des Bundes läuft. Dies sollte bei der Baustellenlogistik berücksichtigt werden.

Dem Verteiler habe ich entnommen, dass die DB Services Immobilien bereits um Stellungnahme gebeten wurde. Hierdurch sollten alle Bahnbelange ausreichend geprüft worden sein.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der Nähe des Vorhabens eine Planfeststellung der Maßnahmen aus dem Programm zur Lärmsanierung des Bundes läuft. Dies wird bei der Baustellenlogistik berücksichtigt.

Die Stellungnahme der DB Netz AG wurde eingeholt und ist unter der Stellungnahme Nr. 6 zu finden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 11.:

Antragsteller:

Bayernhafen Gruppe, Linzer Straße 6, 93055 Regensburg

Schreiben vom 22.03.2012

Anregungen:

In obiger Sache beantragen wir unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 2 BauGB die Verlängerung der gesetzlichen Frist zur Stellungnahme um zwei Wochen bis zum 05.04.12.

Als Begründung wird aufgeführt, dass ein wichtiger Grund für die Verlängerung vorliegt.

Bei der Prüfung der Betroffenheit des Standortes Bayernhafen Regensburg sind sehr umfangreiche Untersuchungen insbesondere hinsichtlich der Immissionsauswirkungen des unmittelbaren Umfeldes zu dem neu geplanten Wohngebiet erforderlich.

Die Untersuchungen können nur durch externe fachkundige Stellen durchgeführt werden. Mit Zugang der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum 16.02.2012 wurde diesseitig unverzüglich ein externes Fachinstitut mit den notwendigen Prüfungen beauftragt. Bereits das überschlägig ermittelte Ergebnis der Untersuchungen zeigt, dass sich die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen auf die Verkehrslärmimmissionen konzentrieren. Der Straßenlärm der Straubinger Straße und der Greflinger Straße wurden wie die Lärmimmissionen der Bahnlinien Regensburg-München / Passau und Regensburg-Hof sowie die Hafenspange berücksichtigt, nicht jedoch der Gewerbelärm des Hafens. Nicht ausreichend geprüft werden konnte bislang die Wirkung der besonderen Lage des geplanten Gebiets auf den Hafen, insbesondere die Lärmempfindlichkeit von Wohneinheiten, welche über schallschutzpendende Bauwerke, etwa ab dem 6. Stockwerk liegen sowie die Einwirkung der geplanten Bebauung auf die zukünftige Entwicklung des Hafens. Allein diese nicht abschließenden Punkte zeigen, dass wegen der Komplexität des Sachverhaltes die gesetzte Frist nicht ausreichend scheint.

Um die Wahrung der schutzwürdigen Interessen sowohl des aktuellen als auch des zukünftigen Hafenbetriebes in ausreichenden Maße ermitteln zu können, ist ferner das Studium der zugrundeliegenden Lärmgutachten erforderlich, deren Vorlage wir hiermit nochmals erbeten wird; insoweit darf auch auf das diesseitige Schreiben vom 13.04.2011 verwiesen werden.

Erst nach Vorlage und Wertung aller erforderlichen Daten kann eine stichhaltige Stellungnahme erfolgen. Daher behalten wir uns die Beantragung einer weiteren Fristverlängerung vor.

Nach alledem ist eine Fristverlängerung nach diesseitiger Auffassung gerechtfertigt.

Ergänzendes Schreiben vom 05.04.2012:

Anregungen:

Wie in oben genanntem Schreiben angekündigt, haben wir unter Einbindung externer Fachkunde die Betroffenheit des Hafengebietes nochmals ausführlich intern besprochen. Hiernach müssen wir im Ergebnis in aller Kürze auf folgende Punkte hinweisen:

1.

In der dankenswerterweise zur Verfügung gestellten schalltechnischen Untersuchung der consultants GmbH vom 01.12.2011 wird lediglich der Verkehrslärm betrachtet, insoweit darf auch auf Ziffer 1 „Zusammenfassung“ dort erster Absatz am Ende, verwiesen werden. Dagegen wurden die Auswirkungen des umliegenden Gewerbelärms noch nicht berücksichtigt. Dies ist zwingend nachzuholen, denn nicht nur im Verhältnis zwischen

Plangebiet und Hafen, sondern auch bereits im Verhältnis des Plangebiets zum direkt benachbarten Mischgebiet ist eine Gemengelage vorzufinden. Hier gilt es zunächst einmal die Vorbelastungen zu ermitteln. Hier sehen wir Nachholbedarf.

2.

In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung wurde das Zuführungsgleis zum bayernhafen Regensburg namentlich erwähnt, jedoch insbesondere bei der Berechnung verschiedener aktiver Lärmschutzvarianten unter Ziffer 6.2 ff, Schienenverkehr, nicht berücksichtigt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass je nach Ausgestaltung des geplanten Lärmschutzwalles sich der Schall durch das Zuführungsgleis hinter dem Wall ausbreitet und zu ungesunden Wohnverhältnissen führt. Auch dieser Punkt ist zunächst sorgfältig zu ermitteln und als ein weiterer Aspekt in die planerische Abwägung einzustellen, um nicht eine abwägungsfehlerhafte Planung zu riskieren.

3.

Schließlich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auch die Lage und Auswirkung etwaiger der Störfallverordnung unterliegender Ansiedlungen insbesondere im bayernhafen Regensburg in der Bauleitplanung einer gesonderten Betrachtung bedürfen (vgl. § 50 BImSchG, KAS-18). Auch dies ist im vorliegenden Falle zu prüfen.

Nach alledem bitten wir, das hier Vorgetragene zu berücksichtigen, verweisen zeitgleich vollinhaltlich auf die Vorkorrespondenz.

Wir möchten betonen, dass uns weder an einer Verzögerung der Bauleitplanung noch an seiner Verhinderung gelegen ist. Wir sind lediglich gehalten, die berechtigten Interessen des Hafens und der dort angesiedelten Betriebe zur Geltung zu bringen, letztlich also Arbeitsplätze zu sichern. Wir wissen um die besondere Problematik des Zusammentreffens einer Hafennutzung mit sensibler Wohnnutzung. Dazu haben wir mit fachkundiger Unterstützung andernorts bereits gute Erfahrungen gemacht und würden Ihnen einer mögliche und rechtssichere Lösung dieser Problematik in einem gemeinsamen Gespräch mit unseren Beratern gerne erläutern. Letztlich liegt es gerade auch in Ihrem Interesse, eine rechtssichere und gerichtsfeste Planung aufzustellen, wozu wir gerne unseren Beitrag leisten wollen.

Ergänzendes Schreiben vom 22.05.2012:

Anbei erhalten Sie zur weiteren Substantiierung unserer Punkte aus unserem Schreiben vom 05.04.2012 zwei Stellungnahmen.

Stellungnahme eines von der Bayernhafen Gruppe beauftragten Anwaltsbüros
Schreiben vom 15.05.2012:

Anregungen:

4.

Bayernhafen merkt in seiner Stellungnahme vom 04.05.2012 an, dass die Lärmeinwirkungen des umliegenden Gewerbegebietes auf das Plangebiet nicht berücksichtigt worden seien. Darauf erwidert das Gutachtenbüro in seiner Stellungnahme vom 10.04.2012 (entspricht im Wesentlichen der Stellungnahme der Verwaltung unter 1.), dass dies nicht richtig sei und verweist dazu auf Punkt 4.2.1 der schalltechnischen Untersuchung vom 01.12.2011.

Aus Punkt 4.2.1 der Untersuchung geht in der Tat hervor, dass die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg aus 2006 mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt wurden. Der

Flächennutzungsplan aus 2006 liegt mir indes nicht vor. Sofern dort tatsächlich flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden seien sollten, genügt es aber, meiner Auffassung nach dennoch nicht, lediglich diese Werte für die Überplanung der ehemaligen Zuckerfabrik zu übernehmen.

Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich im Unterschied zum Bebauungsplan nicht um außenwirksames Recht, sondern um eine hoheitliche Maßnahme eigener Art. Die darin getroffenen Festsetzungen sind daher nicht mit realen Tatsachen zu verwechseln. Die simple Übernahme der Schalleistungspegel aus dem Flächennutzungsplan und deren Gleichsetzung mit der realen Lärmsituation vor Ort entsprechen nicht einer ordnungsgemäßen Ermittlung der Ist-Situation, die Grundlage einer jeden Planung zu sein hat. Denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die in der Realität vorhandene Bebauung und Nutzung der Flächen und damit das Emissionsverhalten dortiger Grundstücksnutzungen anders entwickelt hat als es der Flächennutzungsplan einmal vorsah.

Es ist daher im Interesse der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in dem neu zu überplanenden Gebiet der ehemaligen Zuckerfabrik zwingend erforderlich, zunächst eine ordnungsgemäße Ermittlung der Bestandsbetriebe in den umliegenden Gewerbe- und Mischgebieten vorzunehmen. Dabei ist jeweils zu unterstellen, dass der einzelne Betrieb das ihm zustehende Lärmschutzkontingent maximal ausschöpft, auch wenn dies in der Realität sicher nicht bei allen Gewerbebetrieben der Fall sein wird,

OVG Münster, Urteil vom 07.03.2006 — 10 D 43(03, BeckRS 2006, 22682.

Ohne die Berücksichtigung der Lärmbelastung durch vorhandene Nutzungen wäre die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauBG von vorneherein fehlerhaft,

BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 — 4 CN 2/06, NVwZ 2007, 831 ff.; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990—4 N 6/88, NVwZ 1991, 881 (882); BayVGH, Urteil vom 05.10.2004 — 14 N 02.926, NVwZ — RR 2005 399 ZOR 2005, 268 BayVBL 2005, 465.

Wenn im Weiteren die consultants GmbH in ihrer Stellungnahme vom 10.04.2012 (entspricht im Wesentlichen der Stellungnahme der Verwaltung unter 1.) ausführt, dass das nördlich der Straubinger Straße gelegene Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet ist, seinerseits als Gemengelage gewertet werden könne, so liegt diese Betrachtung wohl neben der Sache. Es ist nicht entscheidend, wie angrenzende Gebiete bauplanungsrechtlich eingestuft werden können, sondern welche Schallemissionen von diesen Gebieten tatsächlich ausgehen bzw. rechtlich gesehen ausgehen dürfen. Eine entsprechende Ermittlung enthält die schalltechnische Untersuchung vom 01.12.2011 jedenfalls nicht, so dass es bereits an der ordnungsgemäßen Zusammenstellung des Abwägungsmaterials fehlt. Eine darauf gestützte Planung ist in hohem Maße fehleranfällig. Denn das in § 1 Abs. 7 BauBG enthaltene Gebot, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, kann bereits auf der Ebene der Ermittlung des Abwägungsmaterials und nicht nur bei der eigentlichen Planungsentscheidung verletzt werden,

Reidt, in: Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Aufl. 2004, Rdnm. 554 und 574 und für Verkehrslärm speziell in Rdnr. 584.

5.

Ferner hat Bayernhafen in seiner Stellungnahme vom 04.04.2012 angemerkt, dass das Zuführungsgleis zum Hafen zwar namentlich erwähnt, jedoch bei der Berechnung verschiedener Lärmschutzvarianten unter Ziffer 6.2 ff. der schalltechnischen Untersuchung vom 01.12.2011 nicht berücksichtigt worden sei.

Hierzu merkt die consultants GmbH in ihrer Stellungnahme vom 10.04.2012 an, dass alle nach Nordosten führenden Gleise bei der Berechnung der Lärmschutzvarianten berücksichtigt worden seien. Dies ergebe sich aus den Übersichtsplänen in der Anlage 1

(Beurteilungssituation Verkehr, Übersicht Lärmschutzvariante 16, Beurteilungssituation Verkehr, Übersicht Lärmschutzvariante 33, Beurteilungssituation Verkehr, Übersicht Lärmschutzvariante 36, Übersicht Lärmschutzvariante 37 der schalltechnischen Untersuchung).

Diese Behauptung lässt sich anhand der schalltechnischen Untersuchung nur schwer verifizieren, dies zum Teil auch, weil die Anlagen in einer so kleinen Schrift erscheinen, dass sie zumindest in der mir vorliegenden Ausfertigung der Untersuchung schlicht unlesbar sind. Nach den Plänen der Anlage 1 sieht es vielmehr danach aus, dass der von den Gleisen ausgehende Lärm lediglich im Bereich der geplanten Lärmschutzwände berücksichtigt wurde. Es finden sich hier keinerlei Aussagen zu dem Schienenlärm, der von den Schienen ausgeht, die östlich des Plangebietes Richtung Nordosten abschwenken.

Zudem fehlt es an der erforderlichen Lärmprognose für die künftigen Jahre. Denn im Rahmen der Planung sind zumindest diejenigen künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen, die im vorhandenen baulichen Bestand ihren Niederschlag gefunden haben,

BVerwG, Urteil vom 14.01.1993—4 C 19190, NVwZ 1993, 1184 = DVBl. 1993, 652; VGH München, Beschluss vom 02.12.2010 — 15 ZB 08.1428, BayVBl 2011, 2711 (Rz. 19).

Auch unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV gehört eine planbedingte Zunahme von Verkehrslärm zum Abwägungsmaterial,

BVerwG, Beschluss vom 24.05.2007—4 BN 16107, BauR 2007, 2041.

Zudem sind die besonderen Gegebenheiten der Planung zu beachten, dass nämlich einzelne Wohnhäuser aufgrund ihrer Höhe in direkten Sicht- und Lärmkontakt zu einzelnen Gewerbenutzungen gebracht werden. Derartige besondere Gegebenheiten führen dazu, dass schon geringfügige Lärmzunahmen, die bezogen auf einen rechnerisch zu ermittelnden Dauerschallpegel für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar sind, zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören,

BVerwG, Beschluss vom 19.02.1992—4 NB 11.91, NJW 1992, 2884 (2845)= DVBl. 1992, 1099 = UPR 1992, 264 = NVwZ 1992, 1198 (LS); Reidt, in: Gelzer/Bracher/Rejdt, Bauplanungsrecht, 7. Aufl. 2004, Rdnr. 588.

Wenn die vorstehenden Ausführungen richtig sind, so konnte hier ein Planungsausfall vorliegen, da der so erzeugte Lärm in die Beurteilung der Ist-Situation nicht eingeflossen ist. Meines Erachtens ist die schalltechnische Untersuchung in diesem Punkt zumindest überarbeitungswürdig, da sich die in der Stellungnahme vom 10.04.2012 hierzu dargelegten Fakten der Untersuchung jedenfalls nicht so ohne weiteres entnehmen lassen.

Stellungnahme eines von der Bayernhafen Gruppe beauftragten Ingenieurbüros
Schreiben vom 15.05.2012:

Anregungen:

Situation und Aufgabenstellung

Derzeit plant die Stadt Regensburg auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik eine Umnutzung des bisher als Gewerbe- und Industriegebiet genutzten Bereiches in ein Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und in Grünflächen. Dazu führt die Stadt ein Bauleitverfahren durch und hat den Bebauungsplan Nr. 101 "Ehemalige Zuckerfabrik im Entwurf vorgelegt.

Im Hinblick auf die durch das Entwicklungsvorhaben berührten Belange des Hafens sollen die Auswirkungen der bestehenden Gewerbeansiedlungen, der Hafenanlagen sowie der Gleisflächen (im Bestand der Bayernhafen Gruppe) und damit mögliches Konfliktpotential untersucht und aufgezeigt werden.

Neben der Gewährleistung der Fortführung des bereits bestehenden Hafensbetriebes sind die für eine zukünftige Nutzung vorgesehenen Freiflächen auf Basis gewerbetypischer Schallemissionsansätze einzubeziehen.

Unterlagen

- /2.1/ Bebauungsplan Nr. 101, Ehemalige Zuckerfabrik, Entwurf vom 23.07.2009, ergänzt, letzter Stand vom 13.12.2011;
- /2.2/ Satzung zum Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 101, ehemalige Zuckerfabrik, Entwurf vom 13.12.2011;
- /2.3/ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101, Ehemalige Zuckerfabrik, Entwurf vom 13.12.2011;
- /2.4/ Marina-Quartier Regensburg, Schalltechnische Untersuchungen zur Einwirkung des Hafensbetriebes auf ein Entwicklungsvorhaben mit Wohnnutzung, Dienstleistung und Kultur, IBAS-Bericht Nr. 10.5212/1, vom 19.08.2010;
- /2.5/ DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau — Teil 1, Mai 1987 und Juli 2002;
- /2.6/ DIN ISO 961 3-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien — Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999;
- /2.7/ Schalltechnische Untersuchung, "Bebauungsplan 101 — Ehemalige Zuckerfabrik", Stadt Regensburg, Bericht ab Consultants, vom 01.12.2011;
- /2.8/ Schalltechnische Untersuchung, "Bebauungsplan 101 — Ehemalige Zuckerfabrik", Stadt Regensburg, - Frühzeitige Beurteilung der Behörden - Ergänzungsstellungnahme ab Consultants, vom 20.04.2012.

Bewertungsmaßstäbe, Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)

Gemas § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" /2.5/ konkretisiert.

Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:

- reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten
tags 50 dB(A) nachts 40 bzw. 35 dB(A)
- bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten
tags 55dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A)
- bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
tags 60 dB(A) nachts 50 bzw. 45 dB(A)
- bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)
tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. 50 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden.

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen /2.1/ liegt das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik unmittelbar an der Straubinger Straße. Die gewerblich/industriell genutzten Flächen des Hafens Regensburg liegen im Norden, in einem Abstand von 500 m bis 850 m zum Bebauungsplangebiet.

Die zur Straubinger Straße orientierten Bereiche des Areals sollen als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, im zentralen bzw. östlichen Teilbereich, ist eine Einstufung als

allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Nach dem Bebauungsplan werden hier Wohnhäuser mit bis zu 9 Vollgeschossen zugelassen.

Zur Beurteilung der im Einwirkungsgebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen werden repräsentative Immissionspunkte an den zum Hafen nächstgelegenen Gebäudefassaden herangezogen.

Schallemissionen

Für eine orientierende Einschätzung der Geräuschsituation durch das bestehende Gewerbe im Hafengebiet werden Ansätze in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf Basis von Schallemissionen vergleichbarer Hafengebiete (hergeleitet in /2.4/) zu Grunde gelegt:

Bestand: $L_{WA} = 67 / 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags / nachts.

Bezüglich einer zukünftigen Nutzung der Freiflächen wird im Hinblick auf ein ausreichendes Entwicklungspotential ebenfalls der o. g. Ansatz gewählt:

Freiflächen: $L_{WA} = 67 / 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags / nachts.

Hinsichtlich der Schallschutzanforderungen in der bestehenden Wohnnachbarschaft während der Nachtzeit wird auf einigen Hafenflächen ein reduzierter Emissionsansatz von 55 dB(A)/m^2 nachts berücksichtigt. Auf diesen Flächen wird somit von einer bereits eingeschränkten gewerblichen Nutzung zur Nachtzeit ausgegangen.

Alle weiteren Emissionsansätze wurden aus /2.4/ entnommen und sind darin detailliert erläutert.

Schallimmissionen Gewerbeflächen und Hafenanlagen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 101, ehemalige Zuckerfabrik, wurden Rasterlärmkarten berechnet. Darüber hinaus wurde für einen maßgeblichen Immissionspunkt (IP 1) an einem Hochhaus, in etwa in Mitte des künftig geplanten Wohngebietes WA 3, der Schalldruckpegel an der Hausfassade für eine Höhe von 22 m über Boden berechnet.

Die Berechnungen der Schallimmissionen für gewerbliche / industrielle Emissionen erfolgten dabei nach der DIN ISO 9613-2 /2.6/. Auf Basis der unter Pkt. 4 beschriebenen Emissionswerte sind dabei folgende Schallimmissionen zu erwarten:

- in der Tagzeit Schalldruckpegel von 48 dB(A) bis 52 dB(A) (vgl. Rasterlärmkarte Anlage 3.1);

- in der Nachtzeit Schalldruckpegel von 41 dB(A) bis 45 dB(A) (vgl. Rasterlärmkarte Anlage 3.2).

Für den als repräsentativ zu betrachtenden Immissionsort IP 1 berechnen sich an der dem Hafen zugewandten Hausfassade für das oberste Geschoss Mitwind - Mittelungspegel von

- tags: $53,5 \text{ dB(A)}$

- nachts: $44,5 \text{ dB(A)}$.

Beurteilung

6.

Bekanntermaßen sind die gewerblichen Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft eines geplanten Wohngebietes entsprechend der DIN 18005 (vgl. Pkt. 3) bzw. entsprechend der TA Lärm zu bewerten. Wie die Ergebnisse zeigen, können vom Hafengebiet für die Tagzeit Mitwind-Mittelungspegel erwartet werden, die unter dem für ein allgemeines Wohngebiet gültigen Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) liegen.

Hinzuzurechnen sind die Emissionen aus den Gewerbegebieten zwischen dem Hafen und

dem künftigen Wohngebiet. Diese tragen auch noch zum Summenpegel bei und können ggf. zu einer Überschreitung der Tagwerte führen.

In der Nachtzeit ist nach den Berechnungen davon auszugehen, dass allein die Geräusche aus dem Hafen Regensburg die zu Grunde zu legenden Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Hier kann an dem konkret betrachteten Immissionsort IP 1 nachts ein Mitwind-Mittelungspegel von ca. 44 dB(A) erwartet werden. Der insgesamt für allgemeine Wohngebiete zu Grunde zu legende Richtwert bzw. Orientierungswert beträgt 40 dB(A).

7.

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 "ehemalige Zuckerfabrik" /2.3/ sowie den schalltechnischen Untersuchungen (vgl. /2.7/, /2.8/) ist zu entnehmen, dass bzgl. des sogenannten Anlagenlärms lediglich die Immissionen des Reststandortes der Südzucker AG sowie einige in unmittelbarer Umgebung liegender Gewerbebetriebe (z. B. Schienenverkehrswerkstatt Agilis) und Gewerbe- und Industriegebietsflächen betrachtet wurden. Hierzu wird auf Seite 6 in /2.3/ unter Punkt 1.7 Schallimmissionen folgendes ausgeführt:

"Anlagenlärm

Weiterhin wirken Anlagenlärmimmissionen des Reststandortes der Südzucker AG, der im ersten Bauabschnitt erhalten bleibt sowie der gewerblichen Nutzungen (Betriebswerk der Firmen Agilis und REWAG) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Planungsgebiet ein.

Sport- und Freizeitgeräusche wirken nicht auf das Gebiet ein."

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass außer den vorbetrachteten gewerblichen Einwirkungen keine weiteren Emittenten – also nicht der Hafen - in eine Geräuschsummenbetrachtung einbezogen wurden.

Eine Geräuschkontingentierung erfolgte für die im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen. Hier wird unter § 19 Schallschutzmaßnahmen der Satzung des Bebauungsplanes eine Kontingentierung für den "Anlagenlärm" vorgenommen, und zwar für die im Plan befindlichen Teilflächen GEe 1 und GEe 2.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen konzentrieren sich auf die Verkehrslärmimmissionen, die als erheblich bezeichnet werden müssen. Demnach ist das zu überplanende Gebiet vom Norden und Nordwesten her dem Straßenverkehrslärm der Straubinger Straße und der Greflinger Straße ausgesetzt. Aus Richtung Süden und Südosten wirken die Lärmimmissionen der Bahnlinien Regensburg-München/Passau und Regensburg-Hof sowie der Hafenspange ein.

In der Begründung /2.3/ wird auf Basis des Schallgutachtens resümiert, dass „das Areal von allen Seiten durch Verkehrslärm beeinträchtigt“ wird. So wird weiter festgestellt, dass ohne weitere Maßnahmen sich tagsüber Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte um maximal 7 dB im allgemeinen Wohngebiet und zur Nachtzeit Maximalüberschreitungen um 17dB im allgemeinen Wohngebiet ergeben würden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens aufgezeigte Schallschutzmaßnahmen sind unter Einbeziehung von passiven Maßnahmen auf den Verkehrslärm konzentriert. Beurteilungen hinsichtlich der einwirkenden Gewerbelärmimmissionen wurden — wie bereits dargestellt — nur in Teilen und ohne Betrachtung der vom Hafen einwirkenden Geräuschimmissionen vorgenommen. Für unmittelbar nördlich der alten Straubinger Straße liegende Gewerbe- und Industriegebietsflächen wurden gemäß /2.7/ pauschale Emissionsansätze getroffen, die insbesondere für die Nachtzeit mit $L_{WA} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ als relativ niedrig und unzureichend einzuschätzen sind. Aus fachtechnischer Sicht wird auch hier, neben den fehlenden Betrachtungen zu den einwirkenden Hafengeräuschimmissionen, zusätzlicher Untersuchungsbedarf gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Lärmimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe wurden berücksichtigt. Dazu sei auf Punkt 4.2.1.4 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen. Die Flächen der Anlagenlärm-Vorbelastung sind auch aus den Anlagen 1.1 und 1.2 der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg als GE-Gebiet ausgewiesene nördliche Fläche, in der schalltechnischen Untersuchung als „GE Bestand Nord“ bezeichnet, wurde mit einem Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tagsüber und $L_w = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts berücksichtigt.

Mit diesem Schalleistungspegel schöpft diese Fläche alleine die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung des an das GE-Gebiet angrenzenden Mischgebietes nördlich der Straubinger Straße aus. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich an der neuen Mischgebietsbebauung südlich der Straubinger Straße Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm der Bestands- und der überplanten Flächen von maximal $L_r=57 \text{ dB(A)}$ tagsüber und $L_r= 42 \text{ dB(A)}$ nachts, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten, so dass keine weitergehenden Einschränkungen des nördlich bestehenden Gewerbegebietes vorliegen.

An den entsprechend zugewandten Fassaden im Plangebiet ergeben sich aus dem Verkehrslärm Pegel von mindestens $L_r=67 \text{ dB(A)}$ tagsüber und $L_r=56 \text{ dB(A)}$ nachts. Damit tragen die Anlagenlärmimmissionen nicht zu einer Erhöhung der Lärmpegel an der geplanten Bebauung bei.

Das nördlich der Straubinger Straße dem Plangebiet gegenüberliegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet. In diesem Gebiet grenzen überwiegend Wohnnutzungen an einzelne gewerbliche Nutzungen und an die zentral gelegene neuapostolische Kirche. Das Gebiet kann deshalb entsprechend der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit maximal als Mischgebiet, eher als Gemengelage mit einer Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet eingestuft werden.

Da das Plangebiet im nördlichen Bereich entlang der Straubinger Straße ein Mischgebiet vorsieht, kann im Verhältnis zum nördlich der Straubinger Straße gelegenen Gebiet keine Gemengelage konstatiert werden. Eine weitergehende Einschränkung der gewerblichen Nutzungen in diesem Gebiet ist nicht zu erwarten, da keine schutzbedürftige Nutzung heranrückt.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass die Einwirkungen der nördlich der Straubinger Straße gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe durch die bestehende Bebauung bereits soweit eingeschränkt sind, dass eine weitergehende Einschränkung durch die Bebauung des Plangebietes nicht ersichtlich ist. Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung und/oder des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Zur Klarstellung wurde in der Begründung unter dem Punkt 8. Maßnahmen zum Schallschutz, zu den Altlasten, zum Artenschutz und zur Denkmalpflege / 8.1 Schallschutz /Auswirkungen auf bestehende Bebauung an der Straubinger Straße eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme.

Zu 2. und 5.:

Alle nach Nordosten führenden Gleise (siehe Punkt 5.1.2 der schalltechnischen Untersuchung) wurden bei der Berechnung der unter Punkt 6.2 aufgeführten Lärmschutzvarianten jeweils berücksichtigt. Dies ist aus den jeweiligen Übersichtsplänen der dokumentierten Varianten in der Anlage 1 (Beurteilungssituation Verkehr, Übersicht Lärmschutz Variante 16, Beurteilungssituation Verkehr, Übersicht Lärmschutz Variante 33, Beurteilungssituation Verkehr, Übersicht Lärmschutz Variante 36, Übersicht Lärmschutz Variante 37) der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich und erfolgte auch über den in den Plänen dargestellten bzw. den nebenstehend dargestellten Bereich hinaus nach

Nordosten und dort im Sinne eines „worst cases“ ohne Berücksichtigung abschirmender Bebauung.

Aus Tabelle 9 der schalltechnischen Untersuchung ist zudem ersichtlich, dass unterschiedliche Längenausdehnungen der Wand an der südlichen Grenze des Umgriffs untersucht wurden. Die Längenänderungen betreffen jeweils die Ausdehnung nach Nordosten.

Es kann daher ausgeschlossen werden, dass je nach Ausgestaltung der Lärmschutzeinrichtung durch die Schallausbreitung der nach Nordosten führenden Gleise hinter den Lärmschutzeinrichtungen die gesunden Wohnverhältnisse sich verschlechtern. Durch die vorgesehene Lärmschutzeinrichtung wird sich vielmehr der Beurteilungspegel für Schienenverkehrsgeräusche reduzieren. Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung und/oder des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 3.:

Die Anregung wurde geprüft. Gemäß den Vollzugsanweisungen zur Störfallverordnung befinden sich im Umkreis von 500 m um das Bebauungsplangebiet herum keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Zwar befindet sich noch ein Tanklager der REWAG innerhalb dieser 500 m, dieses ist aber bereits seit längerem stillgelegt. Die Genehmigung des Tanklagerbetriebes ist bereits abgelaufen und es ist derzeit nicht damit zu rechnen, dass eine neue Genehmigung beantragt und der Betrieb wieder aufgenommen wird. Ein entsprechender Hinweis wurde unter dem Punkt 1. Lage und Bestandssituation/1.9 Störfallbetriebe in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 4.:

Zum Teil wird hier vorgebracht, dass die vom Hafengebiet ausgehenden Lärmimmissionen bislang nicht ermittelt sind, zum Teil wird einschränkend darauf hingewiesen, dass dies nicht in der richtigen Weise geschehen sei.

Die von der Bayernhafen GmbH & Co KG beauftragte Anwaltskanzlei geht davon aus, dass die schalltechnische Untersuchung vom 01.12.2011 nur auf flächenbezogene Schalleistungspegel des Flächennutzungsplans der Stadt Regensburg Bezug nimmt. Hierin sei ein nur theoretischer Wert zu sehen, was den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermittlung des Abwägungsmaterials nicht genüge. Allerdings sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg keine flächenbezogenen Schalleistungspegel vor, wie es die Anwaltskanzlei annimmt. Die Untersuchung orientiert sich an den zulässigen Pegeln an der vorhandenen Bebauung.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB ist das Abwägungsmaterial für die Bauleitplanung zu „ermitteln und zu bewerten“, wobei die Ermittlung grundsätzlich besonders sorgfältig zu sein hat, wenn immissionsempfindliche Bebauung in der Nähe bereits emittierender Betriebe erfolgen soll (Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, 6. Aufl., § 2 Rn. 31). Die von der Bayernhafen GmbH & Co. KG beauftragte Anwaltskanzlei geht deshalb unter Verweis auf Urteil des OVG NRW vom 07.03.2006 davon aus, dass eine sorgfältige Bestandsanalyse mit Ermittlung der jeweils von den einzelnen Betrieben ausgehenden Emissionen und Immissionen stattzufinden hat. Die Entscheidung des OVG NRW hatte jedoch die Überplanung einer bestehenden Gemengelage zum Gegenstand. Hier gilt das Gebot der Konfliktbewältigung natürlich in besonderem Maß. Ob dies auch dann gilt, wenn die Gebiete über 500 m bis 800 m voneinander entfernt liegen (und auch nicht aneinander angrenzen) - wie es beim Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik der Fall ist - ist zweifelhaft. Die hier problematische Frage ist nicht die eines „Ermittlungsausfalls“ (nämlich der Frage, ob der Hafen überhaupt berücksichtigt wurde - was die von der Bayernhafen GmbH & Co. KG beauftragte

Anwaltskanzlei allerdings anders sieht und in der Tat sehr problematisch wäre), sondern die Frage nach einem „Ermittlungsdefizit“ (also der Frage, ob einzelne Belange nicht zutreffend ermittelt worden sind).

Die Frage, ob also eine Teilermittlung des Bestandes genügt oder eine umfassende Bestandserhebung stattfinden muss, orientiert sich letztlich daran, in welchem Maße Nutzungskonflikte auftreten können. So hat es auch das BVerwG in seiner Entscheidung vom 22.03.2007 gesehen, wo ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot angenommen wurde, weil von der angrenzenden Autobahn eine „besonders hohe“ Belastung ausging. Nun geht aus

der Stellungnahme des von der Bayernhafen GmbH & Co. KG beauftragten Ingenieurbüros hervor, dass selbst nach deren Berechnung nachts ein Mittelungspegel am maßgeblichen Immissionsort von 44 db (A) anzunehmen ist. Dies dürfte nicht ausreichen, um eine Bestandserhebung zu fordern, die alle einzelnen Lärmquellen des Hafens erfasst.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die berechneten 44 db(A) aufgrund der bestehenden Bebauung zwischen Bebauungsplangebiet und Hafengebiet nicht erreicht werden können ohne an der Bestandsbebauung Immissionsrichtwertüberschreitungen zu verursachen. In der ebenfalls zitierten Entscheidung des BVerwG vom 18.12.1990 wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte (die zutreffend zugrunde gelegt werden müssen) um bis zu 5 db(A) zulässig sein kann. Jedenfalls im Rahmen der Bewertung des Abwägungsmaterials wäre ein solcher Wert also grundsätzlich hinnehmbar.

Dazu kommt, dass das Hafengebiet hier nicht nur über 500 m vom Plangebiet entfernt liegt, sondern zwischen Hafengebiet und Plangebiet weitere Bebauung vorhanden ist. Die Annahme, dass diese Gebietsstruktur als "Puffer" dient, steht auch in Übereinstimmung mit der rechtlichen Vorgabe des so genannten Trennungsgrundsatzes (vgl. hierzu auch den Hamburger Leitfaden "Lärm in der Bauleitplanung", Ziffer 1.3). Dies bedeutet nicht, dass der Grundsatz der Konfliktbewältigung nicht auch hier Geltung erlangt. Die erforderliche Ermittlung von Einzelwerten im gesamten Hafengebiet geht unseres Erachtens aber über die rechtlichen Anforderungen hinaus.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 6.:

In der angeführten Stellungnahme wird für die Flächen der Bayernhafen GmbH & Co. KG ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 67$ db (A) tagsüber und $L_{WA} = 60$ db (A) nachts angesetzt. Für einige Flächen wird zur Nachtzeit ein reduzierter flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 55$ db (A) angesetzt.

Die Flächen der Bayernhafen GmbH & Co. KG befinden sich in geringer Entfernung zur Wohnbebauung am Auweg / Haymostraße. Nördlich der Haymostraße befindet sich in der Prinz-Ludwig-Straße eine Wohnbebauung mit bis zu 7 Vollgeschossen. Östlich und westlich der Haymostraße befindet sich 4-geschossige Wohnbebauung.

Für diese Wohnbauflächen südlich des Auweges besteht kein Bebauungsplan. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ist daher die tatsächliche Schutzbedürftigkeit heranzuziehen. Die Lärmimmissionen aus dem Hafen und den weiteren anlagenlärmemittierenden Flächen werden also mindestens die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (60dB(A) / 45dB(A) tagsüber/nachts) einzuhalten haben, wenn nicht die niedrigeren Werte eines zu bildenden

Zwischenwertes aus Misch- und allgemeinem Wohngebiet (55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber/nachts).

Für die Anlagenlärmimmissionen gilt die TA Lärm. Sie gilt für Anlagen die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, somit auch für Anlagen der Bayernhafen GmbH & Co. KG.

Bei einem Betrieb der Anlagen der Bayernhafen GmbH & Co. KG entsprechend der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch alle Anlagenlärmimmissionen auch an den Immissionsorten im Auweg einzuhalten. Auch in den weiter östlich gelegenen Mischgebiets- (Entfernung ca. 290 m) und Wohnbauflächen (Entfernung ca. 440 m) Hoher-Kreuz-Weg sind die Immissionsrichtwerte für ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Mit den vorgenannten Ansätzen für die Flächen der Bayernhafen GmbH & Co. KG kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mindestens bereits an den Immissionsorten im Auweg deutlich überschritten werden.

Legt man für die bestehenden und die geplanten Anlagen der Bayernhafen GmbH & Co. KG einen Betrieb entsprechend der TA Lärm zugrunde, so kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen durch die Flächen der Bayernhafen GmbH & Co. KG an den Immissionsorten im Bebauungsplangebiet Nr. 101 nicht mehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Anlagenlärm beitragen.

Aus der im Rahmen der in der schalltechnischen Untersuchung IP_013_10_2012 durchgeführten Kontingentierung unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastungen (über die Betriebe Südzucker AG, REWAG und Agilis hinaus) ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte für Anlagenlärm- Immissionen eingehalten werden können.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 7.:

Wie bereits unter 1. angeführt, wurden die Lärmimmissionen der umliegenden relevanten Gewerbebetriebe berücksichtigt. Dazu sei auf Punkt 4.2.1.4 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen. Die Flächen der Anlagenlärm Vorbelastung sind auch aus den Anlagen 1.1 und 1.2 der schalltechnischen Untersuchung IP_013_10_2012 ersichtlich.

Wie vorstehend ausgeführt, können die Orientierungswerte für Gewerbelärm an den Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet eingehalten werden. Damit ergeben sich auch wie in IP_013_10_2012 dargelegt, über die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen hinaus keine weiteren Pegelerhöhungen im Bebauungsplangebiet.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 12.:

Antragsteller:

Stadtjugendring Regensburg, Weingasse 1, 93047 Regensburg

Schreiben vom 27.03.2012

Anregungen:

Der Stadtjugendring Regensburg begrüßt grundsätzlich die Mischbebauung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes in der geplanten Form. Die Anordnung von Mischgebiet und Wohnbebauung erscheint im gegebenen Rahmen sinnvoll.

1.

Die Nachbarschaft der eingeschränkten Gewerbeflächen Wohnanlagen WA5 und WA1 gebietet nicht nur ein Augenmerk auf Lärmemissionen. Bei der Ansiedlung muss ähnlich den Vorgaben zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden in Wohn- und Mischgebieten neben Lärmemissionen auf weitere Emissionen geachtet werden. In der angedachten Erweiterung des Gebietes um den Reststandort Südzucker sollte das Gewerbegebiet nochmals überdacht werden, falls im Anschluss dem Gewerbegebiet wieder eine Wohnfläche folgen sollte. Hier ist eine vorausschauende Planung im Einzelgenehmigungsverfahren zwingend erforderlich.

2.

Das Verkehrskonzept des Quartiers scheint schlüssig. Der Stadtjugendring begrüßt den Ansatz, durch verkehrliche Maßnahmen einen Ausweichverkehr parallel zur stark befahrenen Straubinger Straße zu verhindern. In Wohnbereichen wurde ein verkehrsberuhigter Ausbau der Verkehrswege berücksichtigt (Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Nutzung). Im Bereich des Kinderhauses und der damit verbundenen Freifläche sieht das Konzept keinen verkehrsberuhigten Ausbau vor. Im Sinne der Sicherheit der dort sich aufhaltenden Kinder ist es für den Stadtjugendring unabdingbar, auch in diesem Bereich einen verkehrsberuhigten Ausbau zu verwirklichen, um dort die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten. Ein verkehrsberuhigter Ausbau verhindert eine virtuelle Barriere zwischen dem Kinderhaus und den Grünflächen am südlichen Rand des Gebietes. Wenn auch die räumliche Trennung von Kinderhaus und Grünfläche relativ weit scheint, in unseren Augen ist es nah genug, um dort erlebnispädagogische Ansätze des Kinderhauses mit gegebenen Bedingungen zu verwirklichen.

3.

Die breit ausgebaute Straubinger Straße bildet eine Barriere zwischen dem neu entstehenden Gebiet und der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Haymostraße/Alte Straubinger Straße. Um die entstehende Grünfläche und die Spielmöglichkeiten für diesen Bereich nutzbar zu machen, sollte ein kreuzungsfreier Übergang über die Straubinger Straße für Fußgänger angedacht werden. Dies würde zusätzlich Sicherheit zur Erschließung des entstehenden Jugendzentrums „Hohes Kreuz“ für das zuvor genannte Gebiet bieten.

4.

Eine schienengebundene Erschließung des Gebietes sollte von vorne herein nicht außer Acht gelassen werden. So fordert der Stadtjugendring bei der Planung und Ausführung des Grünstreifens an der Bahnlinie Regensburg-Hof darauf zu achten, ob hier bei einem potentiell möglichen S-Bahn-Verkehr in Richtung Schwandorf ein Haltepunkt eingerichtet werden könnte. Dieser Haltepunkt würde das Gebiet südlich der Donau, eingerahmt von Bahnlinie und Weißenburger Straße/Nibelungenbrücke bahntechnisch erreichbar machen. Es scheint recht nah am Hauptbahnhof, jedoch zeigt eine dichte Folge an Bahnhöfen nahe des Nürnberger Hauptbahnhofs, dass diese Haltestellen gut angenommen werden.

5.

Den Berechnungen zufolge reichen die vorgehaltenen Spielflächen für das neue Quartier aus, es sind sogar noch mehr Flächen. Ähnlich der Beschreibung sehen wir einen zusätzlichen Bedarf an Spielflächen in dem Gebiet, da dies eigentlich industriell geprägt ist –

abgesehen von der hohen Besiedlungsdichte des neuen Quartiers (bis zu 9 Stockwerke im Wohnsiedlungsbereich). Von daher ist fraglich, ob die angesetzten Flächen ausreichend sind, zumal diesen Berechnungen immer ein wirtschaftlicher Ansatz zugrunde liegt. Im Sinne der Spielraumplanung und den damit verbundenen neuen Ansätzen zur Gestaltung von Freiräumen für Kinder und Jugendlichen fordert der Stadtjugendring Regensburg eine adäquate Gestaltung der Grünflächen entlang der Bahnlinien Regensburg-Hof, um diese für Kinder und Jugendliche im erlebnispädagogischen Ansatz beispielbar zu machen.

6.

Im Sinne der Nachhaltigkeit der Energieversorgung und des Klimaschutzes sieht sich der Stadtjugendring als Sprachrohr für die Generation der Kinder und Jugendlichen. Wir begrüßen die Forderung nach Nutzung von Sonnenenergie sowie die Ansätze zur Kraft-Wärme-Koppelung für die elektrische und thermische Versorgung des Quartiers. Aufgrund der hohen Besiedlungsdichte wird die Energieversorgung über den Passiv-Standard nicht ausreichen. Eine zusätzliche Versorgung in Ergänzung zu photovoltaischen und solarthermischen Anlagen ist nötig.

Nicht ausreichend ist für uns der „Kann“-Ansatz. Die Neuanlage des Gebietes bietet die einmalige Möglichkeit, baulich Grundwasserwärmepumpen ohne erhöhten Kostenaufwand zu realisieren. Diese müssten für das Quartier vorgeschrieben werden. Eine Nutzungsanalyse des Quartiers sollte letztendlich über den Aufstellungsstandort entscheiden, um unnötige Übertragungsverluste zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Diese Einschränkung bezieht sich sowohl auf die Lärmemissionen (siehe Satzung §19 Abs. 13 und 14) als auch auf die Nutzung (siehe Satzung §3 Abs. 5). Störendes Gewerbe wurde hierin ausgeschlossen, so dass für die benachbarte Wohnnutzung im Plangebiet keine Einschränkung durch Lärm (z.B. in Form von übermäßigem Lkw-Verkehr etc.) oder die Nutzung selbst (Vergnügungsstätten, Lagerbetriebe etc.) erfolgt. Auf die verschiedensten Emissionen ausgelöst durch das neue eingeschränkte Gewerbegebiet wurde somit im Bebauungsplangebiet bereits eingegangen.

Der städtebauliche Wettbewerb, welcher Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens war, sieht bereits ein Konzept für die Gesamtbebauung inkl. des Reststandortes der Südzucker AG vor. Hier ist die Fortführung des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes geplant. Die Planung der öffentlichen Straßen im Bebauungsplangebiet wurde bereits auf diese Planung ausgerichtet und soll zu gegebener Zeit fortgeführt werden. Die Erweiterung des Planungsgebietes um den Reststandort der Südzucker AG wird im Zuge eines eigenen B-Planverfahrens realisiert, welches zeitlich jedoch noch nicht absehbar ist, da es erst nach Aufgabe des Standortes durch die Südzucker AG erfolgen kann. Da ein Einzelgenehmigungsverfahren hier nicht in Frage kommt und keine weitere Wohnbebauung geplant ist, ist auch eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 2.:

Eine Abstufung zwischen Hauptverkehrsstraße, Tempo 30 und verkehrsberuhigtem Bereich ist im Sinne der Hierarchisierung sinnvoll, damit Autofahrer/innen die Randnutzungen und Nutzungsintensitäten schon am Straßenausbau erkennen können. Im Quartier sind Straßen zur Erschließung der Mischnutzung, der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung zu unterscheiden. Die nördlich gelegenen Straßen mit Mischnutzung werden stärker vom Kfz-Verkehr genutzt werden – Anlieferung, Kunden, Besucher- als die südlich gelegenen

Straßen mit Wohnnutzung. Ärztehaus, Altenwohnungen, Büros und Geschäfte werden zu ständigen Quell- und Zielverkehren beitragen. Daher ist hier eine Trennung der Verkehrsarten angezeigt. Die Planung sieht im Bereich des Kinderhauses aber eine intensive Verkehrsberuhigung durch Aufpflasterungen und Einengungen vor, so dass dem Anliegen des Stadtjugendrings in hinreichender Form genüge getan wird. Die Nutzung der südlichen Grünflächen für erlebnispädagogische Ansätze ist zudem möglich, da eine Durchgängigkeit von der Mischbebauung bis in die Grünflächen aufgrund von öffentlich zugänglichen Plätzen und Wegeverbindungen gewährleistet ist.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Zu 3.:

Im Zuge der Realisierung des B-Plangebietes wird der Knoten Alkoferstraße begradigt und eine zusätzliche beampelte Fußgängerquerung im Bereich Haymostraße gebaut. Das Gebiet ist somit auf eine Länge von jeweils rund 150 m von der gegenüberliegenden Straßenseite erschlossen. Ein kreuzungsfreier Übergang ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung Rechnung getragen.

Zu 4.:

Die Rahmenplanung „Innerer Osten“ hat sich bereits mit dem Thema Haltepunkt im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik beschäftigt und den Standort grundsätzlich für gut befunden. Dieser ist in der Rahmenplanung zwischen der ehemaligen Zuckerfabrik und dem LERAG-Areal vorgesehen und könnte einen bedeutenden Standortfaktor für die Entwicklung des gesamten Betrachtungsbereichs darstellen und zudem eine Verbindungswirkung über die Bahntrasse erzeugen, so dass der Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik mit dem LERAG-Areal verbunden wird.

Für die Erstellung eines Haltepunktes ist aber die DB AG zusammen mit der Bayerischen Eisenbahngesellschaft zuständig. Derzeit ist noch ungeklärt, ob aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung eine entsprechende Nachfrage generiert wird (Potentialanalyse) und die verkehrliche und technische Machbarkeit (Machbarkeitsstudie) gegeben ist. Dies wird zu gegebenem Zeitpunkt geprüft und wieder aufgegriffen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 5.:

Die Größe der Spielplatzflächen ist entsprechend der Größe des Bebauungsplangebietes ausreichend. Zusätzliche 800 m² sind für eine evtl. spätere Erweiterung derzeit als Rasenfläche vorgehalten. Trotz einer bis zu 9 Stockwerken hohen Bebauung sind die bebauten Grundflächen auf ein Minimum reduziert (die 9 Stockwerke hohen Gebäude haben eine Grundfläche von 16 x 16 m). Auf ausreichend Freiflächen wurde geachtet.

Der Landschaftspark soll lebendig mit Hügeln und Wällen gestaltet werden so dass eine Beispielbarkeit (z.B. als Schlittenhügel, etc.) gegeben ist. Die Möglichkeit der Beispielbarkeit soll grundsätzlich für sämtliche Freiflächen im Bebauungsplangebiet gelten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 6.:

Der Bau von Photovoltaik und Solarthermie liegt in der Entscheidung jedes einzelnen Bauwerbers. Die Berücksichtigung von erneuerbaren Energien und Energieeinsparung ist über die EnEV und das EEWärmeG gesetzlich geregelt.

Eine Nutzung des Grundwassers zur Energiegewinnung in Form von Grundwasserwärmepumpen wird aus wasserrechtlicher Sicht abgelehnt. Aufgrund der Verunreinigung des zweiten Grundwasserstockwerkes kann es bei einem Abpumpen des Grundwassers aus dem ersten Stockwerk nicht ausgeschlossen werden, dass hier verunreinigtes Wasser beigezogen wird (vgl. auch Begründung Punkt 1.6 und 8.2).

Die Installation von Tiefensonden ist erst ab einer Sondierungstiefe ab 50 Meter sinnvoll. Ein Durchstich des ersten Grundwasserstauers, der bei ca. 10 Meter Tiefe liegt, wird von behördlicher Seite nicht genehmigt, so dass diese Art der geothermischen Nutzung nicht möglich ist. Ein Durchstoßen des ersten Grundwasserstauers würde eine Vermischung zwischen erstem und zweitem Stockwerk nach sich ziehen und kann somit wegen der Altlastenproblematik nicht zugelassen werden.

Eine Nutzung in Form von Flächenkollektoren ist hingegen möglich. Diese müssen allerdings im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern abgestimmt und geplant werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.

Die Nutzung der Sonnenenergie ist oberhalb des Daches des 4. Vollgeschosses möglich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 13.:

Antragsteller:

Polizeipräsidium Oberpfalz, Sachgebiet E 2, Bajuwarenstraße 2 c, 93053 Regensburg

Schreiben vom 20.03.2012

Anregungen:

1. Kriminalgeografische Lage

Das neue Siedlungsgebiet ist über den Safferlinger Steg nach Süden an den Bereich Guerickestraße und Kasernenviertel angebunden.

In diesem Bereich sind punktuell Personen mit einer überdurchschnittlichen Delinquenz (Rauschgiftkonsum in Verbindung mit Beschaffungskriminalität) wohnhaft bzw. verkehren dort häufig.

Im östlichen Bereich sind an der Bahnlinie Behausungen (im Volksmund „Klein-Albanien“), deren Bewohner erheblich von der im Neubaugebiet angestrebten Sozialstruktur abweichen. Die neue Bebauung dieser Bereiche erfolgt vermutlich mit Zeitversetzung.

Der nördliche Bereich wird durch das alte Siedlungsgebiet Alte Straubinger Straße begrenzt. Durch den Durchstich (Straße über den sog. nördlichen Rübenhof zum Auweg) wird eine direkte Verbindung in den näheren Hafengebiete geschaffen.

Im Umfeld des Auwegs haben sich verschiedene Personen aus dem Rotlichtmilieu angesiedelt. Dieser Bereich liegt derzeit in einer Randlage, jedoch ist die geänderte Anbindung zu berücksichtigen und ein Überspringen ist denkbar (vgl. 3.3).

Die westliche Anbindung ist als durchschnittlich anzusehen und wird vermutlich durch das Projekt „Schlachthof“ aufgewertet.

2. Hinweise für den verkehrlichen Bereich

Entsprechende Anregungen sind bereits im Rahmen einer Dienstbesprechung durch die P1 Regensburg Süd dargelegt worden.

3. Hinweise für Wohngebäude

Ausfertigung von Fenstern und Türen

Fenster sollten gem. DIN EN 1627 in der Klassifizierung RC 2 (N) ausgeführt sein (Erdgeschoss).

Wohnungstüren sollten mit Kastenzusatzschloss, Türspaltsperre und Türspion (180 Grad Sichtwinkel) ausgeführt sein (RC 2).

Die Hauseingangstüre in der Güteklasse RC 2.

Raumsicherheit

Für die Wohnungen werden Rauchmelder empfohlen.

Mietverträge

Die Mietverträge sollen so formuliert sein, dass eine Wohnungsprostitution ausgeschlossen ist.

Derzeit besteht schon jetzt ein Problem im Bereich Hohes Kreuz.

Tiefgaragen

Im Bereich der Tiefgaragen sollten zumindest die Leerrohre für das Anbringen einer Videoüberwachungsanlage vorgesehen werden und konzeptionell vorgeplant sein.

Zusammenfassung

Die Beratungsstelle für technischen Einbruchschutz der Kriminalpolizei Regensburg kann jederzeit in die Beratung mit eingebunden und angefordert werden.

4. Freiflächen im Quartier

Für die Nutzung der Grünflächen sollte eine Regelung getroffen werden.

Schwerpunkte sollten Alkoholgenuss, Nutzung und Sperrzeiten (z.B. wegen Grillparty) sein. Eine Verdrängung der Anwohner ist damit nicht beabsichtigt.

Der Weg entlang der Bahnlinie sollte bezüglich der Notwendigkeit der Aufhellung von Dunkelzonen überprüft werden.

5. Quartiersmanagement

Die innere Stabilität des Siedlungsbereichs hängt wesentlich von der inneren Sozialkontrolle ab. Ganz erheblich könnte ein Quartiersmanagement dazu beitragen. Es stellt nicht nur die Anlaufstelle für die kleinen Nöte der Neubürger dar, sondern kann wesentliche Impulse für die Weiterentwicklung im Quartier geben (z.B. eine Hausaufgabenbetreuung und –beratung als erster Anlaufpunkt:

Ein derartiges Quartier steigt oder sinkt mit dem weiteren Angebot.

Eine erfolgreiche Umsetzung verhindert Beschwerden, Ordnungsstörungen und Straftaten (Sachbeschädigungen, Körperverletzungen, Graffitis usw.).

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Dass es verschiedene Probleme im Umfeld des Bebauungsplangebietes gibt ist bekannt. Die Rahmenplanung Innerer Osten wurde gerade deshalb ins Leben gerufen, um durch die Neubebauung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik auch eine Verbesserung und Vernetzung der umgebenden Stadtteile zu bewirken. Bisher hatte die Zuckerfabrik eine Art Barrierewirkung für die Gebiete am Stadtrand wie das Hohe Kreuz. Da diese durch die neue

Bebauung wegfällt und eine Vernetzung in die Innenstadt realisiert wird, ist auch in den umgebenen Stadtteilen der erste große Schritt zur Verbesserung zu erwarten.

Gemäß der Rahmenplanung „Innerer Osten“ sollen nach und nach weitere Schritte folgen, um den Stadtteil in ein neues Licht zu rücken (Fuß- und Radweg nach Regensburg Nord, Erweiterung der Wohnbebauung im Hohen Kreuz, Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem LERAG-Areal, Ansiedlung eines Nahversorgers am Nördlichen Rübenhof etc.).

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 2.: Die Hinweise für den verkehrlichen Bereich wurden im Rahmen einer Besprechung von der Polizei vorgebracht und werden bei der weiteren Planung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 3.:

Die Anregungen und Hinweise wurden dem Investor mitgeteilt. Die Umsetzung wird bei der Planung der einzelnen Hochbaumaßnahmen geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 4.:

Die Planung der öffentlichen Freiflächen erfolgt derzeit in enger Abstimmung mit der Stadt Regensburg. Die Anregung bzgl. des Vermeidens von Dunkelzonen wurde an die Planer weitergegeben und wird berücksichtigt. Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung zum Landschaftspark sollen die Pläne ähnlich wie bei der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen der Polizei gezeigt werden, so dass eventuelle Änderungen frühzeitig berücksichtigt werden können.

Hinsichtlich einer Regelung für die Nutzung dieser Grünflächen wurden die Anregungen an das Gartenamt weitergeleitet, welches für den Unterhalt der Flächen zuständig sein wird.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Zu 5.:

Ein Quartiersmanagement ist auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik nicht direkt vorgesehen, da dies nur im Rahmen eines Soziale Stadt Programms möglich ist. Hierfür stehen eher die benachbarten Stadtteile im Fokus.

Trotzdem gibt es in der näheren Umgebung bereits einige Einrichtungen in dieser Richtung, so zum Beispiel die Hausaufgabenbetreuung an der Schule im Hohen Kreuz oder die für September geplante Eröffnung des Jugendzentrums in der Vilshofener Straße. Ebenfalls gibt es seit April das Stadtteilprojekt Stadtosten (derzeit in der Walderdorffstraße) vom Amt für Jugend und Familie welches für Familien aus dem gesamten Stadtosten also auch für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik als Anlaufstelle vor Ort zur Verfügung steht.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 14.:

Antragsteller:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München

Schreiben vom 22.03.2012

Anregungen:**1. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt die Planung zur Kenntnis und verweist auf frühere Stellungnahmen in dieser Angelegenheit.

Schreiben vom 21.04.2011:

Anregungen:

Die Bau- und Kunstdenkmalpflege nimmt die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Kenntnis, wonach die Wirkung des ca. 36 m hohen stadtbildprägenden Scheibengasbehälters, eines Baudenkmals im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayerDSchG, durch die Planung grundsätzlich erhalten bleibt.

Denkmalfachliche Bedenken anzumelden sind jedoch bezüglich der geplanten acht Punkthäuser in der zweiten Reihe mit 7 bis 9 Vollgeschossen hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Stadtbild von Regensburg. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nahm zur Frage der stadtbildverträglichen Höhenentwicklung profilbildender Bauten in den letzten Monaten in Zusammenhang mit dem Ostenturm-Projekt bereits ausführlich Stellung und wird im Nachgang zu dieser fristwahrenden Stellungnahme die diesbezüglichen Ausführungen gerne präzisieren.

Ergänzendes Schreiben vom 07.07.2011:

Anregungen:

1.1

Die Planung wird aus denkmalfachlicher Sicht nicht zuletzt unter dem Aspekt der Inwertsetzung des Areals und der Quartierstärkung insgesamt positiv beurteilt.

1.2

Grundsätzlich positiv gewürdigt wird der respektvolle Umgang mit dem benachbarten 36 m hohen stadtbildprägenden Scheibengasbehälter.

1.3

Geplant sind acht Punkthäuser in zweiter Reihe mit 7 bis 9 Vollgeschossen. Dem Vernehmen nach wird für die neugeschossigen Hochhäuser eine Höhenentwicklung von 27 m angesetzt, zuzüglich der technischen Aufbauten ist somit eine Gesamthöhe von 28,5 m zu erwarten.

1.4

Hinsichtlich der Höhenentwicklung von profilbildenden Bauten verweist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf die in Zusammenhang mit dem Ostenturm-Projekt gegenüber der UNESCO abgegebene Stellungnahme: 'The close proximity to the Old Town should only allow a height development of ca. 25 metres.' (Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.03.2011).

2. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden vollständig berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Zu 1.1 - 1.2:

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 1.3 – 1.4:

Für das komplette Kerngelände der ehemaligen Zuckerfabrik wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Büro Auer+Weber+Assoziierte aus München hat diesen Wettbewerb gewonnen. Im Zwischenkolloquium am 06.07.2010 wurde darauf hingewiesen, dass die Höhenentwicklung der Gebäude entwurfsabhängig zu sehen und spezifisch zur Aufgabenstellung im Kontext mit der Stadt Regensburg zu formulieren ist. Eine denkbare Akzentuierung durch städtebauliche Dominanten sollte zwingend und nachvollziehbar aus der Entwurfsidee begründet werden.

Die Begründung des Büros Auer+Weber+Assoziierte für die Höhenentwicklung im Wettbewerbsgebiet lautet wie folgt:

„Eine straßenbegleitende Bebauung im Norden bezieht sich mit Ihrer differenzierten Höhenentwicklung auf das heterogene Gegenüber entlang der Straubinger Straße und schirmt das neue Quartier vom hohen Verkehrslärm der Einfallstraße ab. Der zentrale campusartige Bereich des neuen Quartiers erstreckt sich fast über dessen gesamte Ost-West-Ausrichtung und bildet mit seinen rechteckigen Punkthäusern in unterschiedlicher Höhe und Setzung eine neue Mitte, die als Zentrum des Quartiers dient. Die rhythmisch platzierten Wohnhäuser erzeugen einen wechselseitigen Takt von Bebauung und Freiraum und verweben das gesamte Quartier sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd-Richtung.

Im östlichen Kreuzungspunkt zwischen Straße und Gleisanlagen markiert ein deutlicher Hochpunkt (Hinweis: nicht im Bebauungsplanumgriff enthalten) die Stadteinfahrt nach Regensburg von Osten ob mit dem Auto oder der Bahn kommend. Dieses Gebäudeensemble bildet in Erinnerung an die alten Fabrikanlagen zusammen mit den Punkthäusern eine neue prägnante Silhouette, welche sowohl von der Straubinger bzw. Adolf-Schmetzer-Straße im Norden als auch von den Bahntrassen und Freiräumen im Süden wahrnehmbar ist. Eine kleinteilige Bebauung im Südwesten arrondiert die bestehenden Wohnbauten entlang des Pürkelgutweges.“ Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll zum städtebaulichen Wettbewerb vom 06.10.2010: „Entlang der Straubinger Straße bietet der Entwurf eine gute Abschirmung gegen den Verkehrslärm, wobei die Gestaltung dieser Raumkanten mit ihrer Fülle von gestaffelten Baukörpern noch nicht überzeugt. Die Höhenentwicklung der Punkthäuser ist gut nachvollziehbar.

Der Versuch, im Osten des Grundstücks an der Gleisbrücke eine städtebauliche Dominante zu formulieren, wird begrüßt. Allerdings kann die vorgeschlagene Lösung mit einem Doppelhochhaus (Hinweis: nicht im Bebauungsplanumgriff enthalten) im Hinblick auf Dimensionierung und Figur noch nicht überzeugen.“

Die Geschossigkeit und die Wandhöhe der Punkthäuser wurden im Bebauungsplan als Höchstmaß, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Bei maximaler Ausnutzung würde die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geforderte Höhenbegrenzung von 25,00 m durch die vier 9-geschossigen Gebäude um 3,50 m und durch die beiden 8-geschossigen Gebäude um 1,00 m überschritten. Alle anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen deutlich unter der maximalen Höhe von 25,00 m.

Da die möglichen Überschreitungen der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gewünschten Höhe von 25,00 m außerdem nur in der zweiten Reihe stattfinden werden und aus dem städtebaulichen Entwurf nachvollziehbar begründet sind, wird hier kein Änderungsbedarf gesehen.

Um durch zusätzliche technische Dachaufbauten die Erscheinungsform der Punkthäuser darüber hinaus nicht noch zusätzlich höher erscheinen zu lassen, wurde festgesetzt, dass diese um ihre Höhe zurückversetzt anzuordnen und zu verkleiden sind, wodurch sie kaum in Erscheinung treten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zu 2. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Da die Belange der Bodendenkmalpflege vollständig berücksichtigt wurden, besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Anlagen:

- BP 101 Planzeichnung
- BP 101 Satzungstext
- BP 101 Begründung
- BP 101 Anlage 1 zur Satzung
- BP 101 Anlagen 1-2 zur Begründung