

<p>Beschlussvorlage</p> <p>öffentlich Zuständig: Bauordnungsamt</p>	<p>Drucksachennr: VO/07/2579/63 Berichterstattung: Planungs- und Baureferentin Christine Schimpfermann</p>						
<p>Gegenstand: Vollzug der Baugesetze; Antrag Albert Fürst von Thurn und Taxis, vertreten durch Thurn und Taxis Immobilien, auf Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung für die Nutzungsänderung von Teilbereichen des Fürstlichen Schlosses St. Emmeram in ein Hotel (Anwesen St. Emmeramsplatz 5) und für den Neubau einer Tiefgarage (Anwesen Margaretenstr. 13, 15 und Albertstr. 1)</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td><i>Datum</i></td> <td><i>Gremium</i></td> <td style="text-align: right;"><i>TOP Nr.</i></td> </tr> <tr> <td>17.07.2007</td> <td>Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen</td> <td></td> </tr> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>TOP Nr.</i>	17.07.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>TOP Nr.</i>					
17.07.2007	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen						

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die beantragten Baugenehmigungen mit den notwendigen Auflagen und Bedingungen zu erteilen.

Berichterstatter:

Planungs- und Baureferentin Christine Schimpfermann

Mitzeichnung:

Beteiligte Ämter:	Datum	Unterschrift
Amt für Archiv- und Denkmalpflege Amt für Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz Bauordnungsamt Direktorium 1 <hr/>		

Sachverhalt:

1. Beschreibung des Bauvorhabens

Die Ursprünge des heutigen Fürstlichen Schlosses St. Emmeram gehen auf das gleichnamige Benediktinerkloster zurück, dessen Gründung in das 8. Jahrhundert datiert wird. Der umfangreiche Gebäudekomplex fiel nach Aufhebung des Klosters im Jahr 1812 im Zuge der Postentschädigung an das Fürstliche Haus Thurn und Taxis und ist seitdem Hauptresidenz der Fürstlichen Familie und der fürstlichen Verwaltung.

Die aus mehreren Gebäuden bestehende Anlage erstreckt sich südlich der Basilika bis zur ehemaligen Stadtmauer, die um 920 das Kloster in das ehemalige Stadtgebiet einbezog. Östlich reicht das Areal mit seinen Gartenanlagen bis kurz vor die Maximilianstraße. Westlich wird es von dem 1828 – 1831 errichteten Marstall begrenzt.

Das Schloss St. Emmeram ist zusammen mit dem umgebenden Park ein Baudenkmal von herausragender Bedeutung. Um die Gesamtanlage St. Emmeram für die Zukunft zu erhalten, möchte das Haus Thurn und Taxis Teile des Fürstlichen Schlosses anders als bisher nutzen und zu diesem Zwecke bauliche Veränderungen vornehmen. Auf der Suche nach einer denkmalverträglichen Nutzung für einen Teil der Schlossanlage, die den Erhalt der Bausubstanz sichert, hat sich das Haus Thurn und Taxis, vertreten durch die Fürst Thurn und Taxis Immobilien, dafür entschieden, Teilbereiche des Schlosses in ein Hotel umzunutzen. Damit verbunden ist der Neubau einer Tiefgarage.

Die geplanten Umnutzungen mit den damit verbundenen Umbauten betreffen die Flügel um den mittelalterlichen Kreuzgang, den äußeren Nordflügel, den Ostflügel sowie Teile des Südflügels. Die meisten der betroffenen Räume wurden bisher als Büro, als Magazinräume für die Fürstliche Bibliothek und das Fürstliche Archiv sowie als Gästebereiche für die Fürstliche Familie genutzt.

Die historisch bedeutsamen Prunkstücke des Gebäudekomplexes wie Kreuzgang und Asambibliothek bleiben vom Hotelprojekt unberührt. Ebenso stehen die bereits bisher zugänglichen Museumsbereiche weiterhin der Öffentlichkeit im Rahmen von Führungen zur Verfügung.

Im Einzelnen sind, auf der Grundlage des Bauantrages vom 14.06.2006, Az. 1930/2006 und 1931/2006, in der Fassung der am 30.05.2007 bzw. 15.06.2007 bei der Stadt Regensburg eingereichten Tekturpläne, folgende Baumaßnahmen geplant:

a) Hotel (in Teilbereichen des Schlosses St. Emmeram)

- Einbau von insgesamt 110 Hotelzimmern im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss (Ost-, West- und Nordflügel, Mitteltrakt) sowie im Dachgeschoss (West- und Nordflügel, Mitteltrakt). Zusätzliche Konferenzräume (ca. 221 m²) sind im Südflügel vorgesehen.
- Errichtung eines großzügigen Wellnessbereiches (Erdgeschoss, Ostflügel).
- Einbau einer Gaststätte (Restaurant) mit verschiedenen Gasträumen mit einer Nettogastraumfläche von insgesamt ca. 497 m² (Erdgeschoss, Süd- und Ostflügel) und zugehörigen Nebenräumen.

Alle vorstehenden Baumaßnahmen werden innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes verwirklicht. Als Neubauteil ist lediglich ein gläserner Verbindungsgang zwischen dem Ostflügel und dem Kreuzgang notwendig. Ferner ist ein unterirdischer Verbindungsgang (Versorgungsgang) zwischen dem östlichen Kreuzgangflügel und dem Südflügel des Schlosses geplant.

Fußläufige Zugangsmöglichkeiten bestehen von Norden her (St.-Peters-Weg). Externe Besucher der Gaststätte erreichen diese über die vorhandene Pforte an der Westseite des Schlosses und den anschließenden Schlosshof.

Die geplante Zufahrt bzw. Anfahrt der Hotelgäste erfolgt von Osten her über den St.-Peters-Weg durch den Schlosspark. Nach dem Entladen des Gepäcks vor der Ostfassade des Schlosses (Haupteingang zum Hotel) gelangen die Fahrzeuge entlang der Ost- und Südfassade des Hotels über bereits vorhandenen Wege in die südlich der Fürst-Anselm-Allee gelegene Tiefgarage.

b) Neubau einer Tiefgarage

Der für die oben beschriebenen Nutzungsänderungen sich ergebende Stellplatzbedarf soll durch den Neubau einer Tiefgarage abgedeckt werden.

- In der ersten Planungsvariante befand sich der vorgesehene Standort der Tiefgarage im Schlosshof in unmittelbarer Nähe zum Hotel. Dieser Standort ist jedoch aus bodendenkmalpflegerischen Gründen abzulehnen.
Nachfolgend wurde untersucht, ob die Tiefgarage unmittelbar im Anschluss an die Südfassade des Schlosses errichtet werden kann. Auch gegen diese Variante sprachen jedoch erhebliche bodendenkmalpflegerische Gesichtspunkte (Eingriffe in die dort vorhandene Zwingermauer).
Schließlich wurde als weitere Alternative ein etwas von der Südfassade abgerückter, aber immer noch innerhalb des Schlossparks gelegener Standort entwickelt. Der dortige Bereich ist durch alten Baumbestand gekennzeichnet, von denen 39 (davon 18 älter als 100 Jahre) hätten entfernt werden müssen. Ferner hat eine Studie von IFANOS aus dem Jahre 2001 belegt, dass die unbebauten Parkflächen eine sehr hohe Bedeutung für besonders geschützte Fledermäuse haben und dort streng bzw. gesondert geschützte 50 Vogelarten und 12 altholzbewohnende Käferarten nachgewiesen wurden.
Das Vorhaben würde somit grundsätzlich im Widerspruch zu § 42 Abs. 1 Nrn. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen. Danach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu entnehmen. Von diesem Verbot kann nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn das gesetzliche Verbot zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Entsprechende Befreiungsgründe lagen jedoch für diesen Standort nicht vor.
- Zur Wahrung der Belange des Natur- und Artenschutzes erfolgte im Rahmen einer weiteren Tektur die Verlegung des Tiefgaragenstandortes außerhalb des Schlossparks auf die unmittelbar südlich an die Fürst-Anselm-Allee angrenzenden Grundstücke Fl. Nrn. 1869, 1870 und 1870/2 der Gemarkung Regensburg (Anwesen Margaretenstr. 13 und 15, Albertstr. 1).
Die nunmehr antragsgegenständliche Tiefgarage weist zwei Geschosse auf. Im Keller- bzw. Untergeschoss werden 82 Stellplätze und im Obergeschoss 42 Stellplätze errichtet. Die Oberfläche der Parkierungsanlage wird eine extensive Begrünung erhalten.
Die notwendige Anbindung der Tiefgarage an das Schloss bzw. Hotel wird durch einen in Nord-Südrichtung verlaufenden, unterirdischen Verbindungsgang ermöglicht werden. Dieser zweigeteilte Verbindungstunnel (Breite ca. 6 m) dient als Zugang für die Hotelgäste sowie der Ver- und Entsorgung des Hotels. Zum Bestandserhalt einer besonders prägenden Blutbuche im südlichen Schlosspark wurde auf die ehemals geplante, geradlinige Wegführung von der Tiefgarage zum Schloss verzichtet. Der Tunnel beginnt jetzt im nordöstlichen Tiefgaragenbereich und verläuft schräg in Richtung Schloss.
Durch den Bau des Verbindungstunnels ist die Inanspruchnahme (Unterführung) einer Teilfläche der Fürst-Anselm-Allee (Grundstück Fl. Nr. 459) notwendig, die unter die Dispositionsbeschränkung fällt. Für die Inanspruchnahme der Dispositionsfläche wurde die notwendige Zustimmung des Freistaats Bayern (Immobilien) und der Regierung der Oberpfalz (als höhere Naturschutzbehörde) beantragt.

Die vorhandene Zufahrtsallee sowie das bestehende, ehemalige Pfortnerhäuschen bleiben bestehen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt für Hotelgäste sowohl über die Vorfahrtszone im östlichen Schlosspark als unmittelbar über die Margaretenstraße. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Margaretenstraße. Für die Ver- und Entsorgung des Hotels über die Tiefgarage bzw. über den Verbindungstunnel besteht an der Margaretenstraße eine eigene Zufahrt.

Die sichtbaren östlichen und westlichen Außenwände des oberirdischen Tiefgaragenteils werden mit einer Gabionenwand und Gitterrosten gestaltet. Die Südansicht soll flächig mit einer Gitterkonstruktion versehen werden. Ergänzend zu den Darstellungen im „Schnitt Tiefgarage“ wird die Stadt fordern, dass vor den Gabionenwänden eine dichte Vorpflanzung erfolgt. Weiterhin muss eine stärkere Erdüberdeckung auf dem Dach des Garagengebäudes zur Gewährleistung einer intensiven, dem Umfeld angemessenen Begrünung ausgeführt werden.

Im Rahmen eines Ortstermins am 12.03.2007 wurde seitens der Abt. Denkmalpflege und des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege die vermutete archäologische Befundlage vorgetragen.

Zur Klärung der archäologischen Situation wurde die Durchführung zweier Sondagen in Form jeweils eines etwa 3 m breiten Streifens in nordsüdlicher Richtung durch die Grundstücke Margaretenstr. 13 und Albertstr. 1 vereinbart.

Aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht wurde festgelegt, dass im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), zu dessen Erstellung der Bauherr ein Büro für Landschaftsarchitektur beauftragt hat, nachzuweisen ist, dass das Tiefgaragenvorhaben im Sinne einer Minimierung umwelt- und naturschutzrechtlicher Beeinträchtigungen realisiert wird.

Der landschaftspflegerische Begleitplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung in der Fassung vom Juni 2007 wurde der Regierung der Oberpfalz als höhere Naturschutzbehörde im Hinblick auf das gesetzliche Eingriffsverbot nach § 42 BNatSchG zur Entscheidung vorgelegt.

2. Zulässigkeit der Vorhaben

a) Hotel

1. Bauplanungsrecht

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Im Hinblick auf die Lage des geplanten Hotelprojekts (einschließlich Wellnessbereich und Gaststätte) im weitläufig von Nachbargebäuden abgerückten Schlosskomplex ist mit bodenrechtlichen Spannungen nicht zu rechnen. Auch durch den Zufahrtsverkehr der Hotelgäste vom St.-Peters-Weg her kann eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange nicht angenommen werden.

2. Stellplätze

Die Nutzungsänderungen (Hotel mit Wellnessbereich, Gaststätte) lösen einen Bedarf von insgesamt 124 Stellplätzen aus. Diese erforderlichen Stellplätze können in der südlich der Fürst-Anselm-Allee geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden.

3. Denkmalpflege

Durch Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg (Fideikommißsenat) vom 12.07.1943, Az. FS I 27, wurde dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege die Aufsicht über Sachgesamtheiten des Fürstlich Thurn und Taxisschen Haus- und Stammvermögens übertragen. Hierzu zählt u.a. das Schloss St. Emmeram und dort insbesondere der gotische Kreuzgang. Die beabsichtigten baulichen Veränderungen innerhalb des Schlossgebäudes sind daher in denkmalpflegerischer Hinsicht ausschließlich durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu bewerten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schriftsatz vom 26.01.2007 sowie - unter Berücksichtigung von Umplanungen - mit Schriftsatz vom 27.06.2007 abschließend Stellung genommen. Danach wird dem Vorhaben grundsätzlich aus fachlicher Sicht zugestimmt. Die Zustimmung wurde von verschiedenen Maßgaben abhängig gemacht. So wurden Anforderungen an den unterirdischen Verbindungsgang (Versorgungsgang) zwischen dem östlichen Kreuzgangflügel und dem Südflügel des Schlosses gestellt. Ein im Marmortreppenhaus geplanter Aufzug muss entfallen. Der barocke Bibliotheksaal mit den Fresken der Gebrüder Asam darf nicht in die Hotelnutzung miteinbezogen werden.

Durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde ferner die erforderliche Zustimmung im Hinblick auf den vorgenannten Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg erteilt.

4. Naturschutz

Das Amt für Umwelt-, Natur- und Umweltschutz der Stadt Regensburg hat in naturschutzfachlicher Sicht mit Schriftsatz vom 20.06.2006 Stellung genommen und dem Vorhaben zugestimmt. Für die vorgesehenen Maßnahmen im Schlosspark (insbesondere zur Erschließung des Hotels und der Tiefgarage) werden auf der Grundlage der Baumschutzverordnung umfangreiche Ersatzpflanzungen gefordert. Ferner werden zum Schutz vorhandener und verbleibender Gehölze, vor allem hinsichtlich einer naturdenkmalwürdigen Blutbuche im südlichen Parkgelände, naturschutzfachliche Anforderungen an die Bauausführung gestellt, die als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung übernommen werden.

Insgesamt (d.h. unter Einbeziehung des Tiefgaragenvorhabens) sind als Ersatzmaßnahme 113 Bäume zu pflanzen, davon allein 25 Bäume im Schlosspark selbst.

5. Artenschutz

Die Regierung der Oberpfalz, als höhere Naturschutzbehörde, hat den durch ein Büro für Landschaftsarchitektur erstellten und von dort nochmals überarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplan mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abschließend geprüft. Die Regierung der Oberpfalz hat mit Stellungnahme vom 27.06.2007 mitgeteilt, dass der landschaftspflegerische Begleitplan den Erfordernissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entspricht und somit eine Befreiungsnotwendigkeit nicht gegeben ist.

b) Tiefgarage

1. Bauplanungsrecht

Die beantragte zweigeschossige Tiefgarage auf dem Anwesen Margaretenstr. 13 sowie auf Teilbereichen der Anwesen Margaretenstr. 15 und Albertstr. 1 fügt sich in die vorhandene Umgebung ein und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Denkmalpflege

Vom Amt für Archiv- und Denkmalpflege der Stadt Regensburg wird im Schriftsatz vom 26.06.2007 darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück direkt an das Ensemble „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ angrenzt und somit einen Nähefall im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) darstellt. Seitens der Fachdienststelle wird dem Tiefgaragenvorhaben zugestimmt. Begründet wird dies damit, dass die Parkierungsanlage so situiert ist, dass sie im Norden die topographische Profilierung der Fürst-Anselm-Allee ausnützt und somit nahezu höhengleich mit der dort verlaufenden Fußwegebeziehung abschließt. Nachdem die Oberfläche der Tiefgarage eine intensive Begrünung erhält, wird der Baukörper von der Alleenseite her visuell nicht belastend in Erscheinung treten. Eine entsprechende Detailausbildung wurde mit dem planenden Architekturbüro bereits abgesprochen.

Durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wird in der Stellungnahme vom 24.04.2007 vorgetragen, dass die bei dem nunmehr aktuell beantragten Standort durchgeführten Sondagen noch nicht belegen, dass die angetroffene archäologische Befundsituation sicher auf die Gesamtfläche der geplanten Tiefgarage übertragen werden kann. Im Sondagebereich selbst findet sich keine erhaltenswerte Substanz. Allerdings ist nicht generell auszuschließen, dass in den bisher nicht sondierten Bereichen dichtere Bausubstanz römischer Zeitstellung oder hoch- bis spätmittelalterliche Siedlungsbefunde vorhanden sind, deren stadtgeschichtliche Bedeutung eine Erhaltungsforderung nach sich ziehen könnte.

Mit diesen Einschränkungen und bei Beachtung der noch zu formulierenden bodendenkmalpflegerischen Auflagen im Rahmen der bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG stimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der Tiefgaragenplanung zu.

3. Naturschutz

Nach der Stellungnahme des Amtes für Umwelt-, Natur- und Umweltschutz der Stadt Regensburg vom 20.06.2007 ermittelt der landschaftspflegerische Begleitplan für den Tiefgaragenstandort 27 Bäume, die zu fällen sind. Als Ersatz für diese Fällungen sind 96 Bäume 1. Wuchsordnung neu zu pflanzen.

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 1869 bestehende Zufahrtsallee wird zwar erhalten. Zu deren Schutz werden dem Bauherrn jedoch umfangreiche Schutzmaßnahmen auferlegt.

4. Artenschutz

Die zustimmende Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 27.06.2007 zum landschaftspflegerischen Begleitplan mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) schließt auch das Tiefgaragenvorhaben mit ein.

5. Dispositionsbeschränkung

Im Zusammenhang mit der notwendigen Inanspruchnahme einer dispositionsbeschränkten Fläche durch den Bau eines Verbindungstunnels unter der Fürst – Anselm–Allee wurde die erforderliche Befreiung vom Freistaat Bayern (Bereich Immobilien) im Benehmen mit der Regierung der Oberpfalz (höhere Naturschutzbehörde) erteilt.

6. Nachbarn

Die Beteiligung benachbarter Grundstückseigentümer wird derzeit vom Bauherrn durchgeführt.

Anlagen

5 Pläne