

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

Drucksachenummer

VO/22/18867/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: BP 217-III Rennplatz Nord/Östlich Roter-Brach-Weg - Kenntnisnahme der Ergebnisse des Planungsverfahrens**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

05.04.2022

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

Das Ergebnis des Wettbewerbes wird zur Kenntnis genommen. Der Siegerentwurf soll unter Beachtung und entsprechenden Änderungen der Hinweise des Preisgerichts als Grundlage für die Weiterführung des entsprechenden Bauleitplanverfahren verwendet werden.

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation:**

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 27.07.2021 wurde vom Immobilienzentrum Regensburg ein mehrstufiges kooperatives Planungsverfahren als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 217-III – Rennplatz Nord/Östlich Roter-Brach-Weg in Auftrag gegeben. Ziel war es, eine städtebauliche Struktur zur Umsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6 a BauNVO zu finden. Die Aufgabenstellung/Auslobung war mit der Stadt Regensburg abgestimmt.

Die Wettbewerbsbetreuung und -vorprüfung übernahm das Büro DÖMGES ARCHITEKTEN AG Architektur und Stadtplanung aus Regensburg.

Das Preisgericht tagte am 12.01.2022 und war wie folgt besetzt:

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

- Frau Tanja Flemmig, Architektin, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg
- Frau Jorunn Ragnarsdottir, Architektin, Stuttgart
- Herr Christoph Peytard, Architekt, Amt für Gebäudeservice Stadt Regensburg
- Herr Daniel Stephan, Stadtplaner, Regierung der Oberpfalz

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter:

- Herr Lothar Backhaus, Stadtplaner, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

- Frau Gertrud Maltz-Schwarzfischer, Oberbürgermeisterin Stadt Regensburg
- Frau Ellen Bogner, CSU, Stadträtin Regensburg
- Herr Reinhard Griebel, Quartier WEST Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG
- Herr Thomas Dietlmeier, Silberberg Holding GmbH

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

- Herr Michael Achmann, Bündnis90/Die Grünen, Stadtrat Regensburg

Sachverständige Beraterinnen und Berater (ohne Stimmrecht):

- Herr Georg Zimmermann, SV Büro
- Frau Hannaleena Pöhler, Umweltamt Stadt Regensburg
- Herr Wolfgang Janker, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg
- Herr Wolfgang Brandl, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg
- Herr Christoph Stang, Quartier WEST Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG

### **2. Wettbewerbsergebnis:**

Als städtebauliche Grundlage für den geplanten Bebauungsplan wurde der Entwurf des Büros Auer Weber Architekten aus München vom Preisgericht ausgewählt. Im Folgenden die Entwurfsbeschreibungen aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung:

„Als „Siegerentwurf“ wurde sich für die Konzeption von Auer Weber entschieden, da diese mit einigen Bearbeitungshinweisen das größte Potenzial zum qualitativen Wohnen in Verbindung mit hochwertigen Grünflächen bietet. Zudem kann durch die belebten Erdgeschosszonen der grüne Innenbereich aktiviert werden und dieser seinen privaten Charakter durch eine Öffnung hin zur Umgebung verlieren. Die Jury war sich jedoch einig, dass es eine Überarbeitung des vorliegenden Planungsstands bedarf. Hierfür wurde ein eigenes Doku-

ment mit Hinweisen zur weiteren Bearbeitung verfasst, das diesem Preisgerichtsprotokoll als **Anlage 1** beiliegt.

Zuvor wurden die unterschiedlichen Ansätze der beiden Arbeiten von Bogevischs Büro und BKK-3 ausführlich diskutiert.

Dabei wurde die Idee von Bogevischs Büro sehr gewürdigt, da diese einen innovativen Lösungsansatz präsentiert haben. Sie schaffen ein hoch urbanes Quartier, welches durch individuelle Gebäudeabschlüsse keine einfältigen Baukörper platziert. Gleichzeitig kann durch die kompakte Bauweise im Süden die nördliche Grünfläche bis auf die vom Tri-Schaden erfasste Fläche erhalten bleiben. Im Laufe der Diskussion stellte sich jedoch die Frage, ob für die Erdgeschosszonen genügend belebende Nutzungen akquiriert werden können, was für das Gelingen dieses Konzepts zwingend notwendig ist. Dabei wurde der Entschluss gefasst, dass im Stadtwesten diese Intensität voraussichtlich nicht auf den notwendig Anklang stoßen könnte. Zudem wurde die Qualität der bestehenden nördlichen Grünfläche in Frage gestellt. Um hier eine qualitätsvolle Aufenthaltsfläche zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zu schaffen, müsste trotz allem der Baumbestand größtenteils gerodet werden, da bei einer öffentlichen Nutzung der Fläche z.B. durch Kinderspielflächen die Altlasten zu entsorgen wären. Insgesamt wurde diese Arbeit als „zweitplatziertes“ Entwurf angesehen.

BKK-3 konnte schlussendlich aufgrund mehrerer Aspekte nicht vollständig überzeugen. Ausschlaggebend waren vorwiegend die hohe Bebauung hin zur vorhandenen östlichen Einfamilienhausbebauung und die diffusen Innenräume des Quartiers, welche eine Adressbildung hin zur Umgebung vermissen lassen. Der Ansatz den Park im Westen mit der Retentionsfläche zu verknüpfen wurde als sehr positiv erachtet, weshalb die fehlende Verknüpfung mit der Neubebauung nicht nachvollzogen werden konnte.

Die Überarbeitung von pan m führte aus Sicht der Jury zu keiner Verbesserung im Vergleich zum Planstand der Zwischenpräsentation, sondern verfolgte oftmals nicht nachvollziehbare Ansätze. Beispielsweise ist die Lage der Grünfläche im Süden unvorteilhaft und die Erschließungsräume innerhalb des Quartiers zu großzügig dimensioniert. Außerdem war kein schlüssiges Gesamtkonzept erkennbar, weshalb die Baukörper eher willkürlich platziert wirken. Dies führte zu einem frühzeitigen Ausschluss des Entwurfs.“

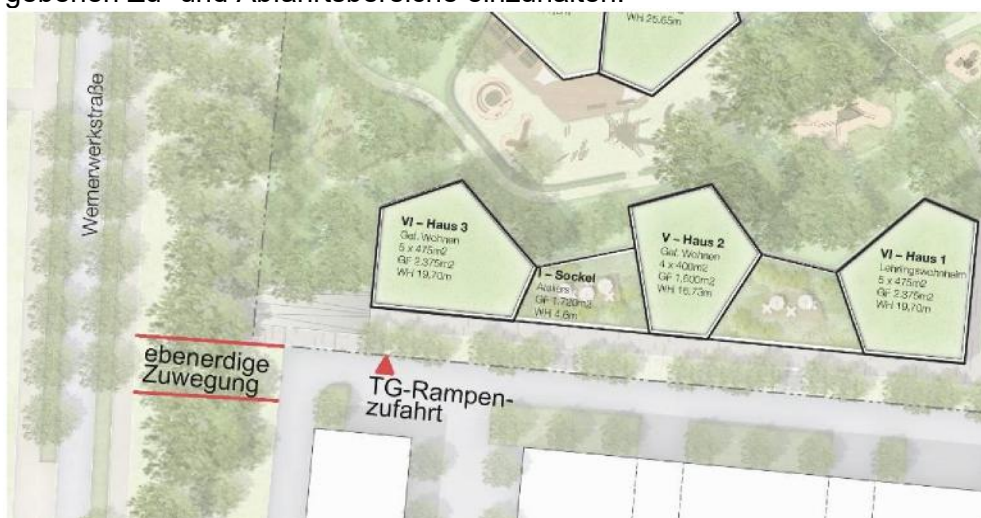
Nachfolgend werden die Hinweise für die weitere Bearbeitung (Anlage 1 des Preisgerichtsprotokolls) angeführt:

„Folgende Bearbeitungshinweise für die weitere Überarbeitung werden gegeben:

- Der Entwurf muss dahingehend überarbeitet werden, dass die Möglichkeit einer für Klima-, Erholungs- und Nachhaltigkeitszwecke nutzbaren Grünfläche entsteht. Diese besteht aus mind. 5.000 qm öffentlich nutzbarer Grünfläche, welche sich in das Quartier integriert wie auch unmittelbar an die Bebauung angrenzt. An die öffentliche Grünfläche sollen im Westen unmittelbar Flächen anschließen, welche aufgrund ihrer Lage in der Seveso-III-Richtlinie für eine Aufenthaltsnutzung in jeder Form ausgeschlossen sind. Diese Flächen können langfristig als Wasser-Retentionsflächen mit hohem ökologischen sowie klimatischen Wert und zudem als CEF-Flächen zugunsten artenschutzrechtlich geschützter Lebewesen der Nutzung zugeführt werden. Nach Osten schließen an die öffentliche Grünfläche gemeinschaftliche (nicht öffentliche) Grünflächen an und schaffen damit eine leistungsfähige und grüne Ost- West Verbindung mit sehr hohem Aufenthalts- als auch Nutzungswert sowohl für die Besucher wie auch für die künftigen Quartiersnutzer.
- Die 5.000 qm öffentliche Grünfläche muss dabei zusammenhängend nachgewiesen werden, darf weder unter- noch überbaut sein und nicht im Seveso-III-Bereich liegen. Der Entfall des Gebäudes „Haus 4“ kann dies ermöglichen.
- Die Durchführung dieses Grünvernetzungskonzepts setzt voraus, das Gebäude „Haus 4“ zu entnehmen, um die Grünflächen für die Öffentlichkeit zu öffnen, die Qua-

lität der zusammenhängenden Grünflächenvernetzung zu erhöhen und ökologisch bedeutende Bestandsbäume zu erhalten.

- Positiv wird gewürdigt, dass wichtige Bestandsbäume, verteilt über das gesamte Quartier, erhalten werden können. Dies gilt insbesondere für die vorgesehenen Zugangsbereiche zum Quartier als auch für die öffentliche Durchwegung des Quartiers. Eine hohe Bedeutung für die Überarbeitung des Entwurfs hat der Erhalt möglichst vieler ökologisch wertvoller sowie erhaltungsfähiger Bestandsbäume. Dies ist zugleich die Vorgabe zur Überarbeitung. (siehe Plan/ Skizze Umweltamt)
- Flächen, die in der Seveso-III-Zone liegen, dürfen und können durchwegt werden, jedoch keine Möglichkeit des Aufenthalts bieten.
- Der bisherig im Haus 4 integrierte Kindergarten muss als Folge der Wegnahme „Haus 4“ verlegt werden, beispielsweise in den Sockel der Häuser 5, 6 und 7. Der Freibereich des Kindergartens kann dabei auch auf der Dachgartenfläche nachgewiesen werden.
- Um die durch die Wegnahme von Haus 4 wegfallende Geschossfläche zumindest in Teilen auszugleichen, kann die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude städtebaulich verträglich – insbesondere in den südlichen Baukörpern – angepasst werden.
- Positiv wird die unterschiedliche Höhenstaffelung der Gebäude angesehen, mit der man angemessen auf die umliegende Bebauung reagiert. Diese sollte beibehalten werden.
- Der bisher bestehende Höhenversatz in Form einer Stützmauer im Norden des Grundstücks (angrenzend an den öffentlichen Gehweg) sollte entfallen und es soll ein barrierefreier Zugang ins Quartier ermöglicht werden. Auch an dieser Stelle soll überprüft werden, ob der Baumbestand zum Teil erhalten werden kann.
- Der Tiefgaragen-Loop ist aufgrund der damit verbundenen großflächigen Unterbauung von öffentlichen Grünflächen nicht erwünscht und eine Umplanung ist hierzu erforderlich. Die Neuplanung ist so zu gestalten, dass möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden können und die öffentliche Grünflächen ebenfalls nicht unterbaut werden. Zudem sollen die Rampen bzw. Öffnungen der TG-Zu- und Ausfahrten außerhalb der Seveso-III-Zone liegen.
- Positiv bewertet wird, dass das Quartier oberirdisch von Kraftfahrzeugen freigehalten ist. Dies soll auch nach erfolgter Umplanung der TG die ausschließliche Maßgabe sein.
- Positiv bewertet wird, dass das Brandschutzkonzept eine Befahrung der Innenhöfe nicht vorsieht. Dies ist im Detail noch nachzuweisen.
- Eine Ausfahrt der Tiefgarage in Richtung Westen ist grundsätzlich möglich. Allerdings sind gewisse Anpassungen der bisher geplanten Zu- und Ausfahrt notwendig, um das nachbarschaftliche Gelände der E.ON ebenfalls an die Wernerwerkstraße anzubinden. Daher müsste die Zufahrt etwas in Richtung Süden verlegt, ebenerdig gestaltet und die Tiefgaragenrampe von der gemeinsamen E.ON Durchfahrt angefahren werden. Zu beachten sind hierzu folgende Zeichenhinweise. Ansonsten sind die vorgegebenen Zu- und Abfahrtsbereiche einzuhalten.



- Der vorliegende Planungsentwurf sieht eine unterschiedliche Behandlung der Dachflächen vor. Dachflächen, die durch deren Höhenentwicklung einsehbar sind, sollen von PV-Anlagen freigehalten und begrünt werden. Dem wird zugestimmt. Die vorgesehenen Dachflächen für PV-Anlagen sind ebenfalls zu begrünen (Kombisystem). Für die zugänglichen begrünter Dächer ist ein detailliertes Nutzungskonzept der Dachflächen auszuarbeiten. Diese sollten vorrangig für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen werden.
- Grundsätzlich dienen Treppenhäuser und Treppenträume als nachbarschaftliche Begegnungsstätten, weshalb diese gut belichtet und belüftet werden und einen attraktiven Raum bilden sollten.
- Der Wohnungsmix der EOF-Wohnungen mit der entsprechenden Grundrissausarbeitung ist zu vertiefen.
- Auf allen Grünflächen sollen, sofern möglich und umwelttechnisch vertretbar (nicht in der Altlastenraute), bestehende Bäume / Baumstrukturen erhalten bleiben. Die Planung ist im Bereich der Grünfläche an der Lilienthalstraße so zu gestalten, dass die Bäume 21, 23 und 24 gem. Baumbestandsplan des LA+SV-Büro Zimmermann nicht durch eine TG unterbaut werden. Ferner ist zu prüfen, ob der Baum Nr. 51 gem. vorgenanntem Plan vor dem Hintergrund der Niveaueinpassung hin zur Hermann-Köhl-Straße zu erhalten ist.“

### **3. Weiteres Vorgehen**

Der ausgewählte Siegerentwurf soll unter Berücksichtigung der Hinweise für die weitere Bearbeitung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung Verwendung finden.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Übersicht der Ergebnisse des mehrstufigen kooperativen Planungsverfahrens
- Anlage 2 Siegerentwurf Auer Weber
- Anlage 3 Klimavorbehalt



Bogevischs Büro



Auer Weber

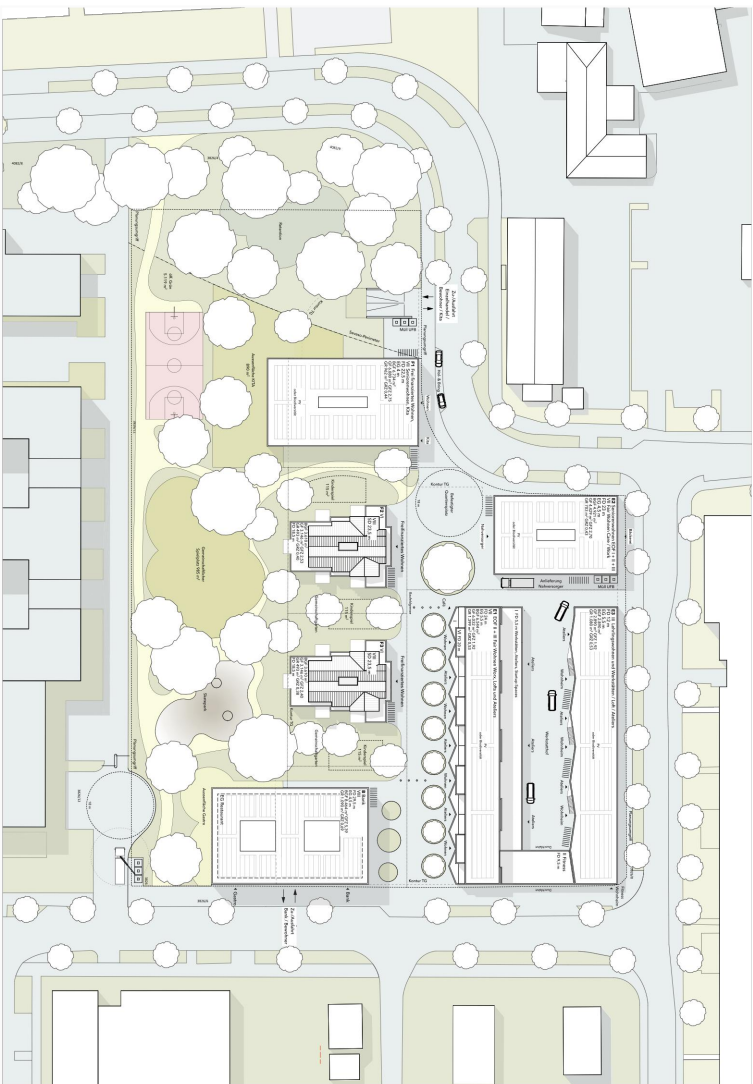


"Siegerentwurf"



BKK-3

Pan M

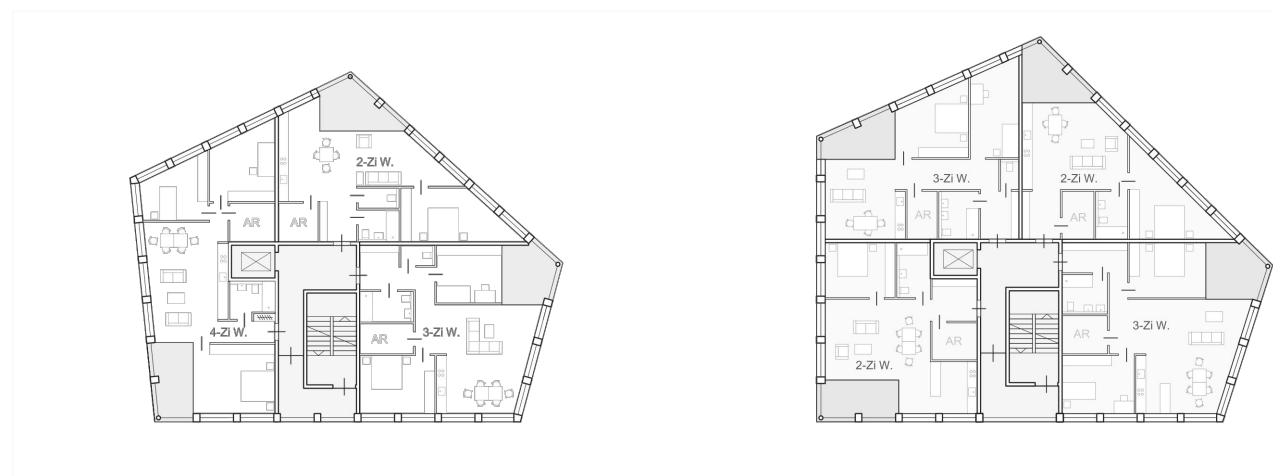
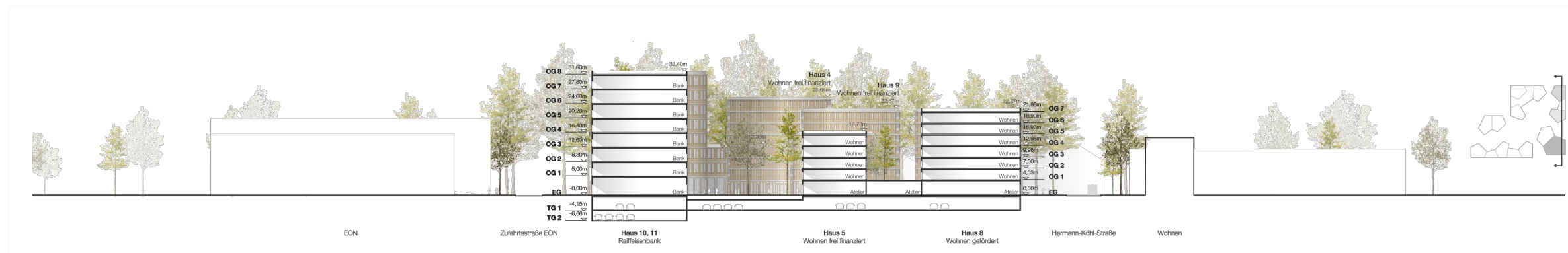


## Bebauungsplan Nr. 217 - III Rennplatz Nord / Östl. Roter-Brach-Weg

Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,  
Verkehr und Wohnungsfragen am 05.04.2022

Übersicht der Ergebnisse des mehrstufigen kooperativen  
Planungsverfahrens





## Bebauungsplan Nr. 217 - III Rennplatz Nord / Östl. Roter-Brach-Weg

Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.04.2022

Siegerentwurf - Auer Weber

Lageplan, Visualisierung, Schemaschnitt, Regelgeschosse



Stadtplanungsamt





## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	BP 217-III; Kennzn. Ergebnis Planungsverfahren
Drucksachennummer	VO/22/18867/61
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	Stadtplanungsamt
Bearbeiter/-in	Wolfgang Janker

### Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

*(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)*

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (*Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten*)

#### Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Durch den Ergebnisbericht sind keine direkten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Das Schutzgut Natur/Klima wird im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens untersucht.

#### Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele? ja nein teilweise  
*(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)*

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen: