

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/22/19623/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

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

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

17.01.2023

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

Das Ergebnis der Überarbeitung des Siegerentwurfes vom 12.01.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Überarbeitung wird als Grundlage für die Weiterführung des entsprechenden Bauleitplanverfahrens 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.

Als städtebauliche Grundlage für den geplanten Bebauungsplan wurde der Entwurf des Büros Auer Weber Architekten aus München vom Preisgericht am 12.01.2022 ausgewählt. Die Ergebnisse des kooperativen Planungsverfahrens wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 05.04.2022 zur Kenntnisnahme gegeben. Ebenfalls wurde zur Kenntnisnahme gegeben, dass der Siegerentwurf unter Beachtung der entsprechenden Hinweise des Preisgerichts überarbeitet wird.

Die Hinweise werden im Folgenden stichpunktartig aufgeführt:

- Der Nachweis einer für Klima-, Erholungs- und Nachhaltigkeitszwecke nutzbaren öffentlichen Grünfläche von mind. 5.000 qm muss erbracht werden. 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.
- Die 5.000 qm öffentliche Grünfläche muss zusammenhängend nachgewiesen werden und darf weder unter- noch überbaut sein.
- Der nordwestliche Baukörper entfällt.
- Eine hohe Bedeutung hat der Erhalt möglichst vieler ökologisch wertvoller sowie erhaltungsfähiger Bestandsbäume. Dies ist zugleich die Vorgabe zur Überarbeitung.
- Flächen, die in der Seveso-III-Zone liegen, dürfen und können durchwegt werden, jedoch keine Möglichkeit des Aufenthalts bieten.
- Durch den Wegfall des nordwestlichen Baukörpers muss der Kindergarten als Folge verlegt werden, beispielsweise in den Sockel der Häuser 5, 6 und 7. Der Freibereich des Kindergartens kann dabei auch auf der Dachgartenfläche nachgewiesen werden.
- Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude kann städtebaulich verträglich – insbesondere in den südlichen Baukörpern – angepasst werden.
- Die Höhenstaffelung soll beibehalten werden.
- Der bisher bestehende Höhenversatz in Form einer Stützmauer im Norden des Grundstücks sollte entfallen und der Baumbestand gleichzeitig erhalten werden.
- Der Tiefgaragen-Loop ist aufgrund der damit verbundenen großflächigen Unterbauung von den Grünflächen nicht erwünscht. Rampen bzw. Öffnungen der TG-Zu- und Ausfahrten sollen außerhalb der Seveso-III-Zone liegen.
- Das Quartier soll oberirdisch weiterhin Kfz-frei bleiben.
- Das Brandschutzkonzept, das eine Befahrung der Innenhöfe nicht vorsieht, ist im Detail noch nachzuweisen.

- Eine Ausfahrt der Tiefgarage in Richtung Westen ist grundsätzlich möglich.
- Dachflächen, die durch deren Höhenentwicklung einsehbar sind, sollen von PV-Anlagen freigehalten und begrünt und gemeinschaftlich genutzt werden. Die vorgesehenen Dachflächen für PV-Anlagen sind ebenfalls zu begrünen (Kombisystem).
- 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.

## **2. Überarbeitung des Siegerentwurfes von Auer+Weber (Vorentwurf/Konzept):**

Die wesentliche Entwurfsveränderung (siehe auch Anlagen) besteht im Wegfall des Gebäudekörpers im Nordwesten des Planareals, welche durch das Preisgericht am 12.01.2022 angeregt wurde. Der Flächenentfall wird durch punktuelle Erhöhung einiger Baukörper teilweise ausgeglichen. Dies betrifft die bisher eingeschossigen Sockel, die durchgängig auf 2 Geschosse erhöht wurden und nun mehr als Zwischengebäude ausgebildet werden sollen. Zudem wurden alle Gebäude, die bisher unter 7 Geschossen lagen, um 1 Geschoss erhöht. Daraus ergibt sich eine Geschossfläche von 31.600 m<sup>2</sup>, was ca. 3.000 m<sup>2</sup> weniger sind als im Entwurf vom 12.01.2022.

Die gesamte über- und unterbaute Fläche verringerte sich um 3.400 m<sup>2</sup> auf nunmehr 9.200 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Das Bankgebäude (Haus 9), welches nach wie vor an der Lilienthalstraße als Abschluss der hochwertigen Gewerbezeile verortet wurde, bleibt mit insgesamt 8 Geschossen der höchste Baukörper.

Die Kita wurde aufgrund des Wegfalls des nordwestlichen Gebäudekörpers nun in den überarbeiteten nordwestlichen Baukörper (Haus 4-6) verlegt und befindet sich dort im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Insgesamt steht ihr eine Freifläche von ca. 920 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wovon ca. 550 m<sup>2</sup> im ebenerdigen Hofbereich und etwa 370 m<sup>2</sup> auf dem Dach des 1. Obergeschosses untergebracht sind.

Der ehemalige Tiefgaragenloop wurde im Westen unterbrochen, sodass nun die 5.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche vollständig ohne Unter- und Überbauung nachgewiesen werden kann. Es gibt drei Tiefgaragenzufahrten. Die westlichste TG-Zufahrt soll über eine neue Anbindung an der Wernerwerkstraße angefahren werden und noch in das Haus 3 integriert und somit aus dem Seveso-III-Bereich herausgenommen werden. Lediglich eine Durchwegung ist vorgesehen, was jedoch zulässig ist, sofern der Öffentlichkeit dort keine Möglichkeit zum Verweilen geschaffen wird.

Es darf kein sogenanntes Schutzobjekt über einen Bebauungsplan aktiv in diesem Bereich geplant werden, da im Schadensfall keine technischen und/oder organisatorischen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen werden können.

Die in der Planung dargestellten zu erhaltenden Bestandsbäume (gelb, grün, blau) sollen gutachterlich auf deren Erhaltungsfähigkeit geprüft werden.

Der barrierefreie Zugang in das Quartier von allen Seiten wird durch eine Böschung im Norden zwischen Haus 6 und Haus 7 zum Ausgleich des Höhenversatzes gelöst. Einzelne Rampen/Treppen erschließen hierzu das Quartier im Nordosten. Lediglich für den Bestandsbaum im Nordwesten ist ein erhöhtes Baumquartier notwendig, wenn dieser erhalten werden kann. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die bisher an der

Grundstücksgrenze zur Hermann-Köhl-Straße verortete Bestandsmauer soll aufgelöst werden.

Die gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen auf den zweigeschossigen Zwischengebäuden sind durch die angrenzenden Punktgebäude zugänglich.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Der überarbeitete Siegerentwurf dient als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Grünflächenplan (Vorentwurf/Konzept)
- Anlage 2 Nutzungsverteilung, Modellfoto, Schnitte (Vorentwurf/Konzept)
- Anlage 3 Grundriss UG/TG
- Anlage 4 Siegerentwurf Planstand Januar 2022
- Anlage 5 Klimavorbehalt



**AUER  
WEBER**

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

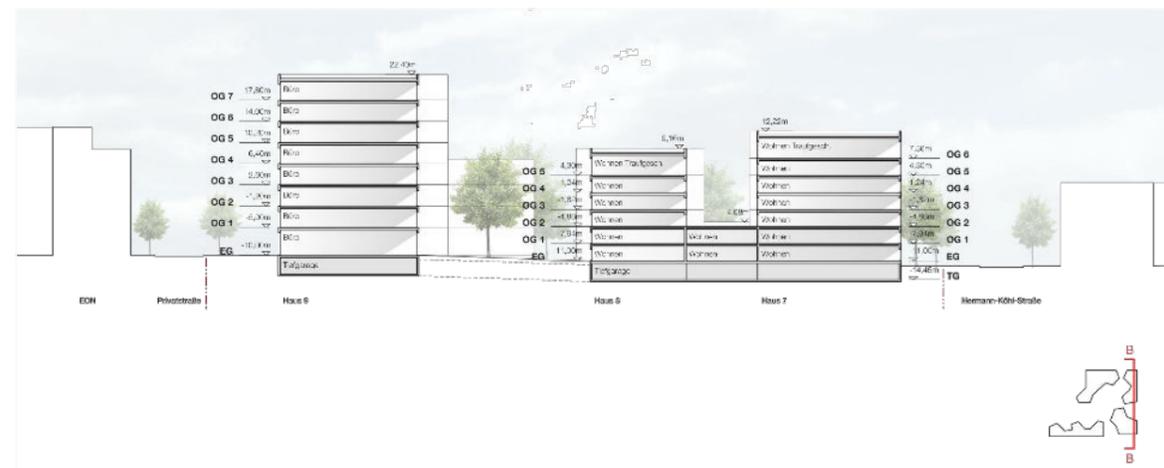
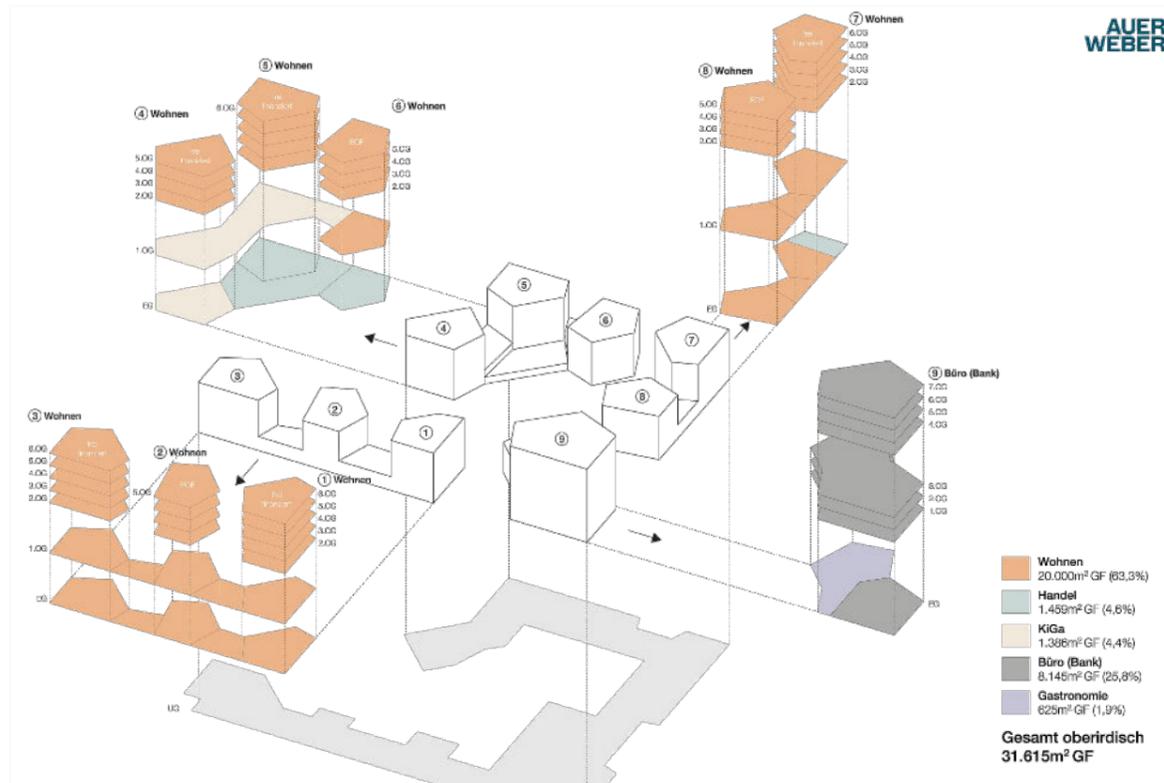
**STADT  
REGENSBURG**  
Stadtplanungsamt

Anlage 1 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,  
Verkehr und Wohnungsfragen am 17.01.2023

### Überarbeitung Siegerentwurf Auer+Weber Grünflächenplan

**Legende**

- Umgriff öffentliche Grünfläche
- Grundstücksgrenze

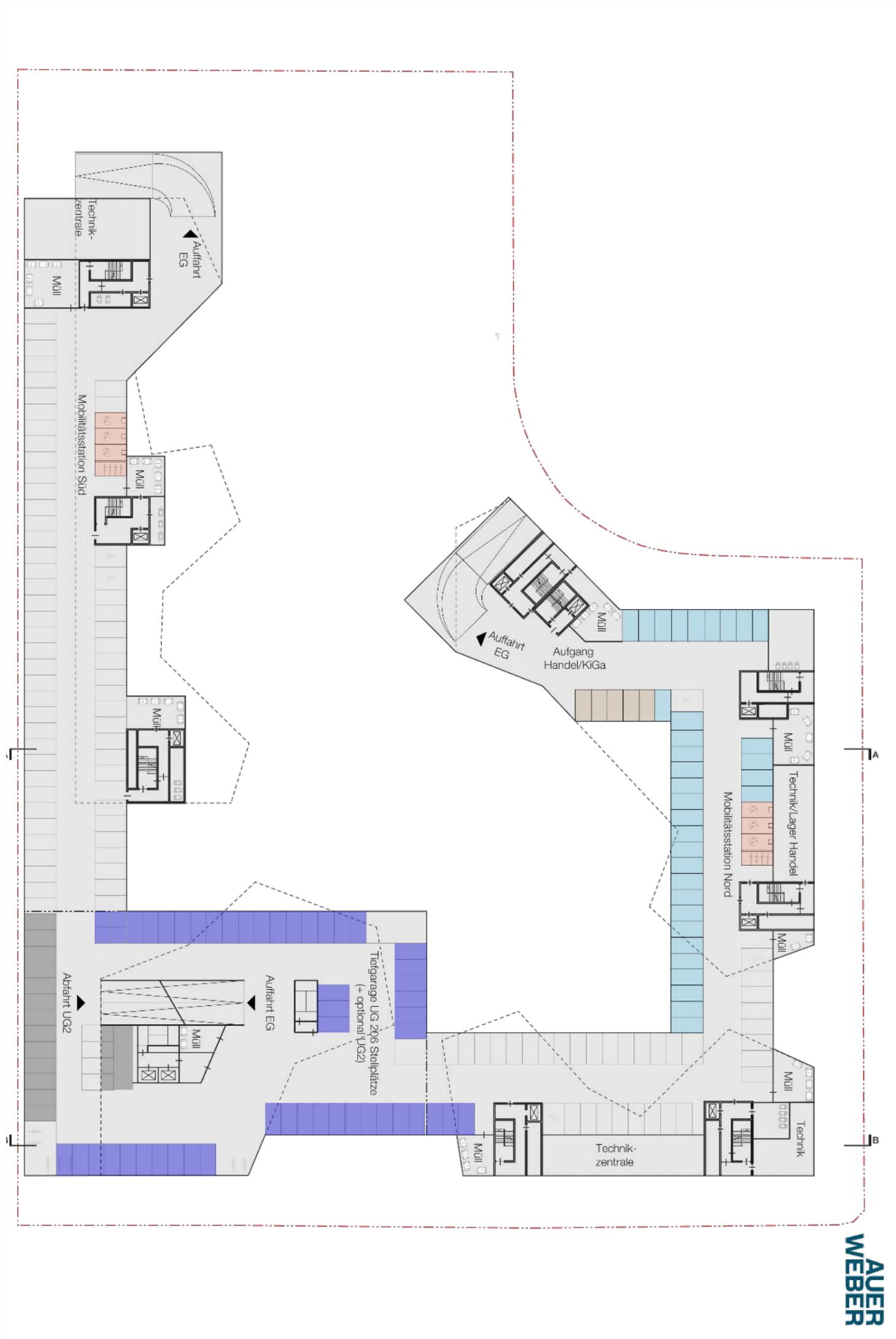


## Bebauungsplan Nr. 217 - III Rennplatz Nord / Östl. Roter-Brach-Weg

Anlage 2 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 17.01.2023

Überarbeitung Siegerentwurf - Auer+Weber  
Nutzungsverteilung, Modellfoto, Schnitte





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

Anlage 3 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,  
Verkehr und Wohnungsfragen am 17.01.2023

Grundriss UG / TG



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

Anlage 4 zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung,  
Verkehr und Wohnungsfragen am 17.01.2023

Siegerentwurf Auer+Weber Stand Januar 2022

## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	BP 217-III; Kennzn. Überarbeitung Siegerentwurf
Drucksachenummer	VO/22/19623/61
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 Klima und die Auswirkungen auf diese werden im weiteren Planungsverfahren im Rahmen einer klimatischen Untersuchung erfasst und bewertet.

#### 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: