

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/13/9272/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143, für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg Hof
- Behandlung der Anregungen § 3 Abs. 2 BauGB und
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

19.11.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	
28.11.2013	Stadtrat der Stadt Regensburg	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt::

1. Die bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143, für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof werden gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (siehe Bericht), der insoweit Bestandteil dieses Beschlusses ist, behandelt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 143, für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof bestehend aus der Planzeichnung vom 02.07.2013 und dem Satzungstext vom 02.07.2013 für den Bereich des „Nördlichen Rübenhofes“ der ehemaligen Zuckerfabrik nördlich der Straubinger Straße, südlich der Alten Straubinger Straße, westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof und östlich einschließlich der geplanten Erschließungsstraße Straubinger Straße – Alte Staubinger Straße wird gemäß § 10 BauGB als Satzung zusammen mit der Planbegründung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 143, für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Regensburg herbeizuführen.

Berichterstatter:

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Handzeichen Sitzungsleiter und Mitzeichnung der beteiligten Referate/Ämter:

	Datum	Unterschrift
Sitzungsleiter:		
Beteiligte Referate/Ämter:		
Amt für öffentliche Ordnung und Straßenverkehr Amt für Stadtentwicklung Amt für Weiterbildung Amt für Wirtschaftsförderung Bauordnungsamt Direktorium 1 Gartenamt Liegenschaftsamt Stadtkämmerei Stadtplanungsamt Umwelt- und Rechtsamt		

Sachverhalt:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den o.g. Bereich wurde am 25.09.2012 beschlossen. Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Beiträge wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen am 02.07.2013 vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen beschloss daraufhin den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 143, für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof in der Fassung vom 02.07.2013 einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 23.07.2013 bis 03.09.2013.

Nachfolgend sind die während der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen 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. 143 – nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof:

Nr. 1.:

Antragsteller:

Schreiben vom 22.08.2013

Anregungen:

1.:

Ich freue mich, wenn in diesem Viertel endlich eine Einkaufsmöglichkeit geschaffen wird. Ich persönlich und alle meine Nachbarn wünschen sich an dieser Stelle zusätzlich einen Discounter und einen Drogeriemarkt. Dies ist zwar Eigeninteresse, aber zugleich befürchten wir um Abwanderung der Kundschaft, wenn kein mehrseitiges Angebot am Platz geschaffen wird.

2.:

Begrüßen würden wir es auch wenn sich dort eine Einrichtung der Volkshochschule (Bibliothek) niederlassen würde.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

zu 1.:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsfläche geschaffen, um das Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz zu beheben.

Die maximale Verkaufsflächengröße von 3.000 m² ist das Ergebnis eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung. Diese Verkaufsfläche ist wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich verträglich, d.h. es sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten. Innerhalb des gesetzten Rahmens ist es dem Eigentümer überlassen, über die konkrete Art der Nahversorgungseinrichtung und der Zusammensetzung zu entscheiden. Von Seiten der Stadt Regensburg können nur Empfehlungen hierzu gegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

zu 2.:

Eine Ansiedlung einer Stadtteilbibliothek an dieser Stelle ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 2.:

Antragsteller:

Schreiben vom 15.08.2013

Anregungen:

1.

In Punkt 4.3.5 stellen Sie dar, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmemissionskontingente einschließlich richtungsbezogene Zusatzkontingente gem. DIN 45691 zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt werden sollen.

„Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln stellt nur dann die Einhaltung der Orientierungswerte sicher, wenn der Abstand der nächst gelegenen Wohnbebauung zum Mittelpunkt des Bebauungsplangebietes doppelt so groß ist wie die größte Ausdehnung des Bebauungsplangebiets“ (siehe: Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und ihre Anwendung im Genehmigungsverfahren, Johann Storr, Augsburg).

Aufgrund der Nähe der Wohnbebauung erscheint uns die Einhaltung der TA Lärm Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht gesichert. Zurzeit sind in dem Straßenabschnitt Alte Straubinger Straße östlich der Alkoferstraße mindestens 21 Wohnungen und 3 Einfamilienhäuser vorzufinden.

2.

In 4.3.1 Verkehrslärmimmissionen bewerten Sie den Straßenabschnitt Alte Straubinger Straße innerhalb des Plangebietes hinsichtlich einer Beurteilung bzgl. der Verkehrslärmimmissionen als vernachlässigbar. Gleichzeitig soll aber entsprechend 3.2 Städtebauliches Konzept, das Gewerbegebiet ausschließlich über die Alte Straubinger Straße erschlossen werden. Des Weiteren ist zu befürchten, dass die Bewohner der Innenstadt sowie des neuen Candis – Quartiers die Alte Straubinger Straße als Abkürzung nützen und somit zu einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu einer weiteren zusätzlichen Lärmbelastung beitragen werden.

Wir behalten uns einen Normenkontrollantrag gem. § 47 VwGO vor.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

zu 1.:

Im Bebauungsplan Nr. 143 wurden auf Grund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung Emissionskontingente und keine flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird bei einem schalltechnischen Nachweis im ersten Schritt, unter Berücksichtigung des festgesetzten Emissionskontingents, berechnet, welcher Immissionsbeitrag in der Nachbarschaft zulässig ist und im zweiten Schritt geprüft, ob der Betrieb den zulässigen Immissionsbeitrag einhalten kann. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft ist mit der Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet.

Das Gebiet nördlich der Alten Straubinger Straße wurde entsprechend der FNP - Darstellung und der tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet im Schallgutachten angesetzt. Da sich im westlichen Verlauf der Alten Straubinger Straße ungefähr ab der Planstraße entgegen der FNP Darstellung Wohnnutzung zwischen gewerblich genutzten Flächen entwickelt hat, wurde hier im Schallgutachten ein Mischgebiet angesetzt. Der Schutz der bestehenden Wohnnutzung wurde daher bereits ausreichend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 2.:

Die Alte Straubinger Straße ist bislang lediglich über die Alkoferstraße mit dem übergeordneten Straßennetz – hier der B 8 Straubinger Straße – verbunden. Weiter nach Westen ist die Alte Straubinger Straße mit der Haymostraße verbunden, die wiederum in den

Auweg einmündet. Die Durchfahrt von der Haymostraße in den Auweg ist seit Jahren gesperrt. Hintergrund dieser Sperrung war, sowohl den Pkw- aber vor allem den Lkw-Verkehr zum Westhafen durch das bestehende Wohngebiet zu unterbinden. Die neue Verbindung zwischen Straubinger Straße und Alte Straubinger Straße stellt weder für die Bewohner des Quartiers ehemalige Zuckerfabrik („Candis“) noch für die Bewohner der Innenstadt in irgendeiner Form eine Abkürzung dar. Dies wird allein schon aus der Straßennetz Betrachtung deutlich. So befindet sich die Einfahrt zum Nahversorgungszentrum an der neuen Planstraße, wodurch der zufahrende Verkehr von der Alten Straubinger Straße ferngehalten wird. Die Parkplatzausfahrt liegt an der Alten Straubinger Straße. Über die Ampelschaltungen (Grünzeiten) an dem neuen Knoten Straubinger Straße / Planstraße und dem bestehenden Knoten Straubinger Straße / Alkoferstraße werden die abfließenden Verkehre so gelenkt, dass das Gros des Verkehrs über die Planstraße abfließt. Somit kann die Verkehrsbelastung im westlichen Teil der Alten Straubinger Straße minimiert werden. Des Weiteren wird durch diese Verkehrsführung ein optimaler Zu- und Abfluss ohne Rückstauungen, die zu unnötigen Lärm- und Schadstoffemissionen führen, erreicht. Östlich des Nahversorgungszentrums ist eine gewerbliche Fläche von geringer Flächenausdehnung geplant. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden gutachterlich ermittelt. Unter der – sehr optimistischen – Annahme, dass hier 200 Menschen beschäftigt werden, ist mit einem Verkehrsaufkommen von 565 Kfz/Tag zu rechnen. In der Spitzenstunde werden hier 55 Kfz zu- oder abfahren. Derart geringe Verkehrsmengen sind unter Schallschutzgesichtspunkten nicht relevant. In der schalltechnischen Untersuchung wurde das genannte Verkehrsaufkommen auf der Planstraße und auf der „Alten Straubinger Straße“ bis zum Wendehammer berücksichtigt. Die schalltechnischen Berechnungen basieren auf den von der Verkehrsplanung zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und müssen das festgesetzte Emissionskontingent einhalten.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 3.:

Antragsteller:

Schreiben vom 30.08.2013

Anregungen:

1.

S.6 /1.3.5:

Ist die Errichtung eines zweiten niedrigpreisigen Lebensmittel-Vollsortimenters (z.B. ALDI) vorgesehen? Die soziale Lage vieler Bewohner dieses Gebietes legt das nahe bzw. erfordert es! S. 7 / 2.2: Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz.

2.

Das sich entwickelnde Wohngebiet auf dem ehemaligen Zuckerfabrik-Areal führt zur Ansiedlung junger Familien, die durch die Nähe zum Stadtzentrum i.d.R. aufs Fahrrad zurückgreifen. Die bestehenden Radwegplanungen sind nicht ausreichend und müssen ausgebaut werden (mehrere Radwege, die durchgängig zum Zentrum führen).

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

zu 1.:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsfläche geschaffen, um das Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz zu beheben.

Die maximale Verkaufsflächengröße von 3.000 m² ist das Ergebnis eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung. Diese Verkaufsfläche ist wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich verträglich, d.h. es sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten. Innerhalb des gesetzten Rahmens ist es dem Eigentümer überlassen, über die konkrete Art der Nahversorgungseinrichtung und der Zusammensetzung zu entscheiden. Von Seiten der Stadt Regensburg können nur Empfehlungen hierzu gegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

zu 2.:

Die Radverbindung vom südlichen Zuckerfabrikgelände zur Innenstadt ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 4:

Antragsteller:

Schreiben vom 02.09.13

Anregungen:

1.:

Es gilt zu bedenken, dass durch den Neubau von Wohnungen im „Candis“ und „Marina Quartier“ die Bevölkerungszahl enorm steigt und daher ist es meiner Meinung nach unerlässlich zu dem Vollsortimenter einen Discounter sowie Drogeriemarkt umgehend anzusiedeln.

2.:

Räume für die VHS sind meines Erachtens nötig, da Räumlichkeiten in unserem Viertel fehlen, um geeignete Veranstaltungen für die Menschen anzubieten, ohne immer in die Innenstadt (Parkplatznot) zu müssen, Außerdem ist der Ausländeranteil sehr hoch, somit liegt noch mehr ein Grund vor, um Integrationsarbeit leisten zu können (Deutschkurse, Arbeit mit Kindern usw.).

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsfläche geschaffen, um das Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz zu beheben.

Die maximale Verkaufsflächengröße von 3.000 m² ist das Ergebnis eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung. Diese Verkaufsfläche ist wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich verträglich, d.h. es sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten. Innerhalb des gesetzten Rahmens ist es dem Eigentümer überlassen, über die konkrete Art der Nahversorgungseinrichtung und der Zusammensetzung zu entscheiden. Von Seiten der Stadt Regensburg können nur Empfehlungen hierzu gegeben werden.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 2.:

Eine Ansiedlung einer Stadtteilbibliothek an dieser Stelle ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Anregungen aus der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 143 – nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof:

Nr. 5.:

Antragsteller:

DB Services Immobilien GmbH

Schreiben vom 01.08.2013

Anregungen:

1. TÖB Angelegenheiten:

1.1:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

1.2:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

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.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hin.

Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Bei der Errichtung von Bauwerken ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht auf Bahngrund verlagert werden.

1.3:

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarktung gehen zu Lasten des Verursachers.

1.4:

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die entsprechenden Merkblätter und Regelwerke, insbesondere ATV-DVWK-M 153, DWA-A 138 und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) sind zu beachten und umzusetzen. Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

1.5:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutsche Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

2. Immobilienrelevante Angelegenheiten:

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

3. Allgemeines:

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, Tel.: (089) 54856-111, Fax: (089) 54856-145 hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

zu 1.1:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Immissionen auf das Baugebiet, die im Bestand vorhanden sind, wurden dabei berücksichtigt. Darunter sind auch die aus dem Betrieb der bestehenden Bahnanlagen hervorgehenden Immissionen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind vom jeweiligen Bauherrn im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen und auf eigenem Grundstück umzusetzen. Ansprüche gegen die DB Services Immobilien GmbH können sich daher nicht ergeben.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 1.2:

Die einzigen direkten Berührungspunkte mit dem Bahndamm ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Östlich des eingeschränkten Gewerbegebietes besteht mittel- bis langfristig das Ziel einen durchgehenden Grünzug mit Geh- und Radweg anzulegen. Hierzu werden jedoch nicht nur

die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, sondern noch weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches benötigt (in der Planzeichnung hinweislich hellgrün dargestellt). Diese Flächen sind derzeit noch als Bahnflächen gewidmet und es wird geprüft, ob eine Entwidmung und ein Erwerb der Flächen möglich sind. Die Verhandlungen hierzu werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weitergeführt. Bei einem positiven Ausgang der Verhandlungen wird die Planung des Grünzuges zu gegebener Zeit mit der DB Services Immobilien GmbH als Nachbar im baurechtlichen Sinn abgestimmt.

Solange die Stadt Regensburg nur Eigentümer der festgesetzten Fläche ist, wird an der Bepflanzung nichts verändert und es erfolgen auch keinerlei Eingriffe in den Bahndamm. Für den Bebauungsplan Nr. 143 besteht daher kein Handlungsbedarf entsprechende Hinweise in die Satzung aufzunehmen.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten und können somit nicht auf Bahngrund verlagert werden.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 1.3:

Der Hinweis bzgl. Beleuchtung und Werbeflächen wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis zur Satzung unter der Nr. 12 an künftige Bauherren weitergegeben.

Der Hinweis bzgl. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine wurde an den Investor weitergegeben.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 1.4:

Die entsprechenden Merkblätter werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt auf eigenen Grundstücken und nicht auf Flächen der DB Services Immobilien GmbH.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 1.5:

Die Hinweise wurden an den Investor weitergegeben. Es sind keinerlei Beeinträchtigungen der Deutschen Bahn AG zu erwarten. Ebenfalls sind keine notwendigen Zuwege oder Zufahrten in diesem Bereich bekannt, die durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt sein könnten.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 2.:

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 3.:

Sofern die DB Services Immobilien Nachbar im baurechtlichen Sinn ist, wird sie bei den Bauanträgen beteiligt.

Das Eisenbahnbundesamt wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahme ist unter dem Punkt 10 zu finden.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 6.:

Antragsteller:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 07.08.2013

Anregungen:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-3-6938-09223 – Flachgräber der Mittellatènezeit. Außerdem sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerr. Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff (mit Anm. W.K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr.2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerr. Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 (Bestätigung durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20, (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

In den Hinweisen zur Satzung sind unter dem Punkt 6 bereits umfangreiche Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern enthalten. Darunter auch der Hinweis auf die Notwendigkeit der Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.

Diese wird parallel zur Beantragung der Baugenehmigungen eingeholt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 7:

Antragsteller:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH u. Co KG
Region Bayern

Schreiben vom 15.08.2013

Anregungen:

Die Fa. Schmack hat um Erschließung des Gebiets mit Kabelanschluss gebeten. Hier laufen aktuell Erschließungsverhandlungen. Derzeit noch ohne Ergebnis.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 8:

Antragsteller:

Regierung der Oberpfalz
Sachgebiet Landes- und Regionalplanung

Schreiben vom 19.08.2013

Anregungen:

Die Stadt Regensburg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik. Das Plangebiet umfasst ca. 3,2 ha; der westliche Teilbereich sieht ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum vor, der östliche Teilbereich eine Gewerbegebietsfläche.

Nach den Textlichen Festsetzungen sind in dem „Sondergebiet Viertelszentrum“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² für die Sortimente Lebensmittel, Blumenhandel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Reformartikel und Naturkostwaren sowie Papierwaren, Bürobedarf und Schreibwaren zulässig. Des Weiteren wird festgesetzt, dass weitere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente auf einer Fläche von höchstens 5 vom Hundert der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig sind.

Aus landesplanerischer Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken zu dem Bebauungsplan erhoben. Es wird jedoch zu Bedenken gegeben, dass bei einer ausschließlichen Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche und ohne Festlegung von sortimentspezifischen Verkaufsobergrenzen eine Verkaufsflächensteuerung nur eingeschränkt möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

In dem Bebauungsplan wird das Sondergebiet „Viertelszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² für großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Gemäß der städtischen Sortimentsliste sind damit nur bestimmte Sortimente zulässig, die einer wohnortnahen Grundversorgung dienen. Weitere zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind nur auf einer Fläche von höchstens fünf Prozent der jeweiligen Fläche der Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Mit dieser Regelung ist sichergestellt, dass ein gut funktionierender Nahversorgungsstandort entwickelt werden kann. Darüber hinausgehende sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen bei den einzelnen Sortimenten der Nahversorgung zur Steuerung der Verkaufsflächen sind nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 9:

Antragsteller:

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Schreiben vom 20.08.2013

Anregungen:

1.:

Die Stadt Regensburg beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 143 aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Neben der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (Viertelszentrum) ist die Realisierung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Ziel der Planung.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen Flächen für Einzelhandelsprojekte in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Stadt Regensburg erfüllt aus landesplanerischer Sichtweise dieses Kriterium. Darüber hinaus ist den weiteren Vorgaben einer landesplanerischen Überprüfung dezidiert zu folgen.

Parallel dazu möchten wir darauf hinweisen, dass Einzelhandelsgroßprojekte eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein können. Klassisches eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben gegebenenfalls auch unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und dem Erhalt der städtischen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie speziell auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demografischen Herausforderungen zu beurteilen.

2.:

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere, auch Emissionen verursachende, Handwerksbetriebe befinden (Alte Straubinger Straße). Eine mögliche Emissionsbelastung des Gebietes durch diese Handwerksbetriebe ist deshalb bei der Festlegung neuer Emissionskontingente entsprechend zu berücksichtigen. Durch die Bebauungsplanänderungen dürfen genehmigte Handwerksbetriebe nicht benachteiligt werden bzw. es sich keine verschärfende Situation für die Betriebe im Sinne des Immissionsschutzes ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

zu 1.:

Die Stadt Regensburg hat auf die Ansiedlungsmöglichkeiten des klassischen eigentümergeführten Ladenhandwerks wenig Einflussmöglichkeiten an einem Nahversorgungsstandort wie im Inneren Osten. Es können Kontakte zu den Eigentümern und Projektplanern hergestellt werden. Welcher Betrieb sich letztlich dort niederlässt obliegt aber der Entscheidung des Eigentümers / Objektplaners.

Im gegenüberliegenden Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 101 Ehemalige Zuckerfabrik besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ansiedlung von klassischen eigentümergeführten Lebensmittelhandwerksbetrieben.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

zu 2.:

Bei der Festsetzung der Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den vorhandenen Gewerbeflächen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Eine schalltechnische Einschränkung für die bestehenden Betriebe ist durch den B-Plan Nr. 143 daher nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 10:

Antragsteller:
Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 27.08.2013

Anregungen:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 der Stadt Regensburg für das Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.

Bezüglich der eben erwähnten Bahnlinie Regensburg-Hof muss jedoch sichergestellt sein, dass der Eisenbahnbetrieb auf dieser Bahnstrecke durch eine spätere Bebauung oder sonstige Nutzung, sowie auch durch irgendwelche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird. Hier ist ggf. noch die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und als Nachbar dieses beplanten Areals zu beteiligen (Ansprechpartner: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Süd, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg).

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Eine Einschränkung des Eisenbahnbetriebes durch die geplante Bebauung oder durch Bepflanzung ist aus den unter 5. genannten Gründen nicht zu erwarten. Eine Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH ist im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt (siehe Stellungnahme Nr. 5). Als Nachbar erfolgt die Beteiligung der DB im Zuge der Baugenehmigung.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 11:

Antragsteller:
IHK Regensburg

Schreiben vom 21.08.2013

Anregungen:

Die IHK befürwortet grundsätzlich die Planungen, insbesondere die Tatsache, dass durch das Sondergebiet Viertelszentrum für den neu entstehenden Stadtteil eine Nahversorgung ermöglicht wird. Allerdings ist aus unserer Sicht überlegenswert, gleich den Standort als Nahversorgungszentrum (plus Discounter, Getränkemarkt, Drogerie) zu planen. Dies würde vermeiden, dass sich einzelne Handelsstandorte in diesem Stadtteil aufteilen. Insgesamt würde dies das Sortimentsangebot der Grundversorgung abrunden und somit ein Zentrum für den Nahversorgungsbedarf geschaffen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 3.000 m² Verkaufsfläche geschaffen, um das Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz zu beheben.

Die maximale Verkaufsflächengröße von 3.000 m² ist das Ergebnis eines Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung. Diese Verkaufsfläche ist wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich verträglich, d.h. es sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten. Innerhalb des gesetzten Rahmens ist es dem Eigentümer überlassen, über die konkrete Art der Nahversorgungseinrichtung und der Zusammensetzung zu entscheiden. Von Seiten der Stadt Regensburg können nur Empfehlungen hierzu gegeben werden.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 12:

Antragsteller:
Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Schreiben vom 29.08.2013

Anregungen:2.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schreiben der Stadt Regensburg vom 18.03.2011, 65.31 Lo, zur Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes im Jahr 2012 haben wir zur Kenntnis genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird an die zeitnahe Fortschreibung erinnert. Die Wasserwirtschaftsverwaltung steht für Beratungen gerne zur Verfügung.

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“ ggf. zu prüfen.

2.5.1.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei der Niederschlagswasserentsorgung, d.h. Wasser von bebauten und 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. Satzung, Seite 4, §5) über geeignete Vegetationsflächen auf Dachflächen (zeitweise Verdunstung) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst erfolgen, wenn keine Besorgnis hinsichtlich Altlasten u.ä. vorliegt. Zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung des Niederschlagswassereintrages in die Mischwasserkanalisation, insbesondere wegen der örtlichen Alternative zur Ableitung in die Donau, sollten geprüft werden. 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

Der Bebauungsplan liegt (knapp) außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Donau. Aufgrund der angrenzenden Lage ist besonders bei evtl. Abgrabungen, Bau von Tiefgaragen usw. darauf zu achten, dass es zu keiner negativen Veränderung der Überschwemmungssituation 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.

2.5.3 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)

Punkt 7 der Hinweise zur Satzung sollte – neben dem Hinweis auf eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung – aus unserer Sicht folgendermaßen ergänzt werden: Gründungen und andere notwendige Eingriffe in den Untergrund wie z.B. auch geothermische Nutzungen sind auf den Bereich oberhalb des ersten Grundwasserstauers zu beschränken. Hierzu sind im Vorfeld Erkundungsbohrungen notwendig.

2.5.5 Altlasten

Hinsichtlich der Altlastenthematik wird aus unserer Sicht nochmals ausdrücklich drauf 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. Erkundungen des Baugrundes im Vorfeld werden deshalb angeraten.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

zu 2.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser:

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

zu 2.5.1.1 Schmutzwasserentsorgung:

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden öffentlichen Kanalisation zur Fortleitung der Schmutzwässer wird durch das Tiefbauamt der Stadt Regensburg gewährleistet. Die entsprechenden technischen Vorgaben werden dabei eingehalten.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

zu 2.5.1.2 Niederschlagswasserentsorgung:

Die getrennte Entsorgung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird durch das Tiefbauamt der Stadt Regensburg gefordert.

Die extensive Begrünung von Dachflächen ist bereits unter § 5 festgesetzt und die Versickerung des Niederschlagswassers wird unter den Hinweisen zur Satzung unter der Nummer 9 empfohlen. Zur Klarstellung wird dieser Punkt jedoch wie folgt umformuliert:
„Oberflächenwasser aus privaten Grundstücksflächen ist soweit wie möglich dezentral auf den Grundstücksflächen in geeigneten Vegetationsflächen zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln erfüllt werden. Liegen die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser nicht vor, ist eine wasserrechtliche beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG erforderlich und beim Umwelt- und Rechtsamt zu beantragen, sofern eine Versickerung auf dem betreffenden Grundstück grundsätzlich möglich ist.“
Das Bodengutachten hat zudem belegt, dass die anstehenden Kiese für eine Versickerung geeignet sind.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird durch die Umformulierung des Hinweispunktes Nr. 9 entsprochen.

zu 2.5.2 Lage angrenzend an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Donau:
Folgender Passus wird unter den Hinweisen zur Satzung als Nr. 10 ergänzt:

„Der Bebauungsplan liegt (knapp) außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Donau. Aufgrund der angrenzenden Lage ist 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 Mindesthöhen für die Fußbodenoberkanten sind im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso die maximale Über- und Unterschreitungsmöglichkeit. Eine Einhaltung ist daher sichergestellt. Tiefgaragen sind im Bebauungsplangebiet zudem nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird durch Aufnahme des o.g. Hinweises entsprochen.

zu 2.5.3 Starkniederschläge:

Der komplette Passus wird in die Hinweise zur Satzung unter der Nr. 11 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

zu 2.5.4 Grundwasser (Grundwasserregime/Grundwassernutzungen):

Der Punkt 7 der Hinweise zur Satzung wird entsprechend der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wie folgt ergänzt:

„Auf ggf. notwendige wasserrechtliche Verfahren und Prüfungen wird hingewiesen: Sollte für die Bauphase eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für Bohrungen (z.B. Erkundungsbohrungen) ist eine Anzeige nach § 49 WHG i.V. mit Art. 30 BayWG erforderlich. Für die Errichtung und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Einwirkungen auf das Grundwasser durch den Erdaufschluss, Gründungsmaßnahmen und Einbau von Tiefgeschossen (Erdaufschluss, Einbringen fester Stoffe) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen, da der Bauantrag die

wasserrechtliche Anzeige und ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Erdaufschluss und das Einbringen fester Stoffe ersetzt. Angaben zur Baugründung und Bodenmaßnahmen sind dem Bauantrag beizufügen. Bei Eingriffen in grundwasserführende Schichten können entsprechende Aussagen (ggf. Nachweise, Grundwassermodellierungen) hinsichtlich möglicher Beeinflussungen des Grundwassers (u.a. Aufstau) und Abhilfemaßnahmen gefordert werden.“

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird entsprochen.

zu 2.5.5 Altlasten:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter den Hinweisen zur Satzung Punkt 5 enthalten. Der Investor hat bereits Baugrunduntersuchungen machen und einen geotechnischen Bericht erstellen lassen. Dieser besagt, dass organoleptisch auffällige Böden, z.B. mit Ascheanteilen oder Dieselgeruch auf gesonderten Haufwerken zwischenzulagern sind und dort dann eine repräsentative Beprobung entsprechend der vorhandenen Kubaturen zu erfolgen hat. Aufgrund dieser Ergebnisse können die weiteren Entsorgungswege dann festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 13:

Antragsteller:
E-ON Netz GmbH

Schreiben vom 14.08.2013

Anregungen:

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (an der Nordseite der Alten Straubinger Straße) verläuft das o.g. 110-kV-Kabel sowie auf gleicher Trasse die o.g. Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH (siehe beil. Lagepläne). Die Schutzzone des 110-kV-Kabels beträgt 3,00 m links bzw. rechts der Kabeltrasse.

Wir bitten Sie, das 110-kV-Kabel und die Fernmeldekabel nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und in den Hinweisen durch Planzeichen aufzuführen.

Über die Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Um Beschädigungen der Kabel zu vermeiden, sind alle Arbeiten innerhalb der Schutzzone rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Gegebenenfalls sind das Hochspannungskabel und die Fernmeldekabel während der Bauarbeiten mit Schutzrohren o.ä. zu sichern.

Sollte eine Ortung der Kabel erforderlich sein, ist mindestens vier Woche vor Beginn von Bauarbeiten mit unserem Herrn Schrank Tel. 0151 14744742, Kontakt aufzunehmen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung bitten wir zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Das Kabel befindet sich auf der Nordseite der Alten Straubinger Straße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, sowie in deren Verlängerung im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche, welche mit einem Geh- und Fahrrecht belastet ist.

Im Bereich der Alten Straubinger Straße erfolgen an dieser Stelle keine Veränderungen der Straße. Beim Bau der privaten Straßenverkehrsfläche wird sich der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit E-ON Netz in Verbindung setzen und die Bauarbeiten abstimmen. Die angeführten Merkblätter werden bei der weiteren Planung beachtet.

Aufgrund der Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowieso keine Anpflanzung vorgesehen. Darüber hinaus ist die 110 kV Kabelleitung zudem mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert, in der auch die Schutzzonen entsprechend festgelegt sind.

Die Lage der Kabeltrasse wird dennoch hinweislich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Nr. 14:

Antragsteller:

Bayernhafen GmbH & Co. KG

Schreiben vom 03.09.2013

Anregungen:

Die Bayernhafen GmbH & Co. KG als Eigentümer des Bayernhafen Regensburg hat weder Bedenken noch Anregungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren des vorgenannten Bebauungsplanes 143 vorzubringen.

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan 143 in Abschnitt 2.3 wird der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Fläche, im FNP als GI dargestellt, die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass sich auf Grundlage der Emissionsansätze bei Zugrundlegung eines Mischgebietes, wie vor beschrieben, Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) ergeben würden. Insoweit wäre dieses Detail noch zu korrigieren. Unsererseits sind wir bei unserer Beurteilung des Vorhabens vom jetzigen Stand FNP ausgegangen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 143 als GE dargestellt. Tatsächlich entspricht das Gebiet nach einer Kartierung des Bauordnungsamtes im westlichen Bereich aber einem Mischgebiet.

In Abstimmung mit dem Umweltamt wurde für die Festsetzung des Emissionskontingents für den B-Plan Nr. 143 der Immissionsrichtwert entsprechend dieser tatsächlichen Nutzung herangezogen. Dieser Ansatz liegt für die Nachbarschaft somit auf der sicheren Seite.

Auf Grund der Vorbelastung wurde zudem angestrebt, dass der Immissionsrichtwert für ein MI bzw. GE von dem neu geplanten Sonder- und Gewerbegebiet „B-Plan Nr. 143“ soweit unterschritten wird, dass der Immissionsbeitrag aus dem B-Plan Nr. 143 im Sinne der TA Lärm als irrelevant eingestuft werden kann.

D.h. unabhängig davon, welcher Immissionsanteil vom Bayernhafen zu erwarten ist, ist der Immissionsbeitrag aus dem B-Plan Nr. 143 auch in Bezug auf die tatsächliche Gebietsnutzung irrelevant. Aus den Ansätzen in der schalltechnischen Untersuchung, die in Bezug auf die tatsächliche Nachbarschaft auf der sicheren Seite liegen, ist keine Änderung des FNP abzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Nr. 15:

Antragsteller:

Regensburg Netz GmbH

Schreiben vom 30.08.2013

Anregungen:

Die öffentliche Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser ist durch die bestehenden Netze sichergestellt. Die Versorgung neu ausgewiesener Bauflächen kann durch die Erweiterung der Netze ebenfalls gewährleistet werden, wobei über die Realisierung von Erdgaserschließungen auf Grundlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Einzelfall entschieden wird.

Da der benötigte Leistungsbedarf zur Versorgung des neu ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie noch nicht abgeschätzt werden kann, ist eine öffentliche Bedarfsfläche von ca. 22 m² zum Bau einer Netztrafostation notwendig. Wir bitten dies im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Von Seiten der Regensburg Netz GmbH bestehen somit keine Einwände gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143, „Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof“.

Auch sind keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Nach Rücksprache mit der REWAG ist noch nicht sicher, ob die Netztrafostation überhaupt benötigt wird. Der Investor hat daher mit der REWAG vereinbart einen Optionsvertrag mit einer Laufdauer von 4 Jahren über den Erwerb der benötigten Fläche für die Netztrafostation zu schließen. Eine Sicherung der Fläche im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Nr. 16:

Antragsteller:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 30.08.2013

Anregungen:

1.:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir 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 ist,

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- 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.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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, 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, T.: 08003309747 in Verbindung setzen.

Im Planbereich 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, Fax: 0391/580213737, [mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

2.:

In Punkt 3.7.2 Freileitungen der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung) und in der Satzung § 12 Freileitungen wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationsleitungen sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Ein Verbot von oberirdischen geführten Telekommunikationslinien kann nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Im Rahmen der Kreuzungsneubaumaßnahme mit Erschließungsstraße werden vom Investor Leerrohre verlegt, die die Erschließung des Baugebietes mit den Medien Telefon / Lichtwellenleiter und Kabelfernsehen sicherstellen. Ebenfalls werden seitens des Investors Angebote verschiedener Unternehmen eingeholt. Der Anschluss der jeweiligen Medien ist Sache des jeweiligen Bauwerbers und erfolgt im Zuge der Baumaßnahme.

Da die Bauflächen durch öffentliche Straßen erschlossen sind, ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht nötig.

Die Baumaßnahmen werden rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt und die bestehenden Leitungen entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Zu 2.:

§ 68 Absatz 3 Satz 2 und 3 TKG besagt folgendes:

„ Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“

Das Telekommunikationsgesetz besagt daher nichts Gegenteiliges als im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Diese Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert. Die Ermächtigungsgrundlage ist ebenfalls ein Bundesgesetz und kein Landesgesetz. Eine Rücknahme der Festsetzung ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Anlagen:

BP 143 Satzung

BP 143 Planzeichnung

BP 143 Begründung

BEBAUUNGSPLAN NR. 143
FÜR EIN GEBIET NÖRDLICH DER STRAUBINGER-STRASSE UND WESTLICH
DER BAHNLINIE REGENSBURG - HOF

SATZUNGSTEXT
vom 02.07.2013

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 143 für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg - Hof

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Stadt Regensburg folgende

S A T Z U N G

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 25.09.2012 in der Fassung vom 02.07.2013 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 25.09.2012 in der Fassung vom 02.07.2013 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1) Das Plangebiet gliedert sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung in:

1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Viertelszentrum (SO_V)
2. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
3. öffentliche Grünfläche
4. öffentliche Straßenverkehrsflächen
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Privatstraße.

2) Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Viertelszentrum

Im Sondergebiet Viertelszentrum, sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² mit folgenden Sortimenten für eine wohnstandortnahe Grundversorgung
 - Lebensmittelhandel (Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren, Fleischwaren, Getränke)
 - Blumenhandel (Schnittblumen)
 - Handel mit Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Handel mit Reformartikeln und Naturkostwaren (Nahrungs- und Genussmittel)

- Handel mit Papierwaren, (kleinerer) Bürobedarf, Schreibwaren (PBS),
- zulässig sind weitere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente auf einer Fläche von höchstens 5 vom Hundert der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes (siehe Hinweise),
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung der Einzelhandelsbetriebe sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- den Einzelhandelsbetrieben in ihrer Grundfläche untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften,
- gewerblich betriebene Büronutzungen und -anlagen,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Begrünung und
- die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

3) Eingeschränktes Gewerbegebiet

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe

Hiervon abweichend sind Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zulässig, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind. Die baulich untergeordnete Verkaufsfläche darf nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen und ist nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Zulässig sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente (siehe Hinweise zur Satzung).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB). Die in der Planzeichnung festgesetzte FFB-Höhe darf um maximal 30 cm über- oder unterschritten werden.

- 2) Im Sonstigen Sondergebiet „Viertelszentrum“ darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 5 Dachflächen, Dachaufbauten

- 1) In den Baugebieten sind auf den Dächern von Gebäuden auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des unterliegenden Geschosses technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m ab fertiger Dachoberkante des darunterliegenden Geschosses zulässig. Sie sind gruppiert anzuordnen und in einem Sichtschutz (Lamellen, Streckmetall etc.) zu integrieren. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.
- 2) In den Baugebieten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe soll 5 bis 12 cm betragen. Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind die Anteile der Dachflächen von notwendigen technischen Anlagen.

§ 6 Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Im Sonstigen Sondergebiet „Viertelszentrum“ wird abweichend von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die Tiefe der Abstandsfläche für die östliche Außenwand mit 0,25 der Wandhöhe, mindestens 3,0 m festgesetzt.

§ 7 Stellplätze

Im Sonstigen Sondergebiet „Viertelszentrum“ sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.

§ 8 Schallschutz

- 1) In den Baugebieten sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Das sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende Bauschalldämm-Maß kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn sich durch Abschirmung von Gebäuden an einzelnen Außenbauteilen geringere maßgebliche Außenpegel ergeben. Daraus resultierende Abweichungen von den folgenden Lärmpegelbereichen sind im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Berechnung nachzuweisen.

- Lärmpegelbereich III

Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen.

- Lärmpegelbereich IV

Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von $R'_{w,res} = 35$ dB aufweisen.

- Lärmpegelbereich V
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von $R'_{w,res} = 40$ dB aufweisen.
 - Lärmpegelbereich VI
Außenflächen von Büro- und Arbeitsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von $R'_{w,res} = 45$ dB aufweisen.
- 2) In den Baugebieten ist bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109:1989 die Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen bei den in der Planzeichnung mit „Fensterunabhängige Belüftung“ gekennzeichneten Fassaden erforderlich.
- 3) Emissionskontingente
- In den Baugebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} in Tabelle A, einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
 - Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
 - Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“, $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
 - Der Bezugspunkt des in Tabelle B genannten Richtungssektors A besitzt die Gauß-Krüger-Koordinaten $x = 4509556$ und $y = 5430722$. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
 - Betriebe und Anlagen erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
 - Innerhalb des Gewerbegebiets muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben und Anlagen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109:1989 eingehalten wird.

Tabelle A **Zulässiges Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²**

Baugebiet	Fläche / m ²	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]
-----------	-------------------------	--

		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE	10.531	60	45
SO	11.243	59	44

Tabelle B **Zulässiges Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB(A)/m²**

Bau- gebiet	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Tag/Nacht[dB(A)/m ²]				
	A 278° – 297°	B 297° – 316°	C 316° – 70°	D 70° – 145°	E 145° – 256°
GE	6	3	4	10	6
SO	5	3	4	10	6

§ 9 Grünordnung/Artenschutz

- 1) Das SO „Viertelszentrum“ ist mit einer mindestens 3 m tiefen Eingrünung mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste (unter den Hinweisen zur Satzung) entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsgrenzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen ist der Ausfahrtsbereich an der Alten Straubinger Straße.
- 2) Das GEE ist mit einer mindestens 3 m tiefen Eingrünung mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste (unter den Hinweisen zur Satzung) entlang der Baugebietsgrenzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Alten Straubinger Straße.
- 3) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg anzulegen und zu begrünen.
- 4) Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 5) Bei den künftigen Gebäuden und Bäumen sind Nistkästen für Trauerschnäpper, Mauersegler und Gartenrotschwanz vorzusehen.

§ 10 Gehrechte, Dienstbarkeiten

Für die in der Planzeichnung mit GF gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Feuerwehr, Rettung und Polizei erhalten das Recht, diese Fläche im Notfall als Fahrweg zu benutzen.

§ 11 Aufschüttungen, Abgrabungen

- 1) Soweit sich Kellergeschosse von Gebäuden unterhalb der festgelegten Fußbodenoberkante des Erdgeschosses befinden, dürfen sie nicht, auch nicht abschnittsweise, durch Abböschungen freigelegt werden.
- 2) Das Gelände im Bereich der Baugrundstücke ist auf Höhe der umgebenden öffentlichen Erschließungsanlagen aufzufüllen.

§ 12 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 13 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- 2) Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig.
- 3) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, jedoch nur mit einer Schriftgröße von maximal 1,3 m und in Form von Einzelbuchstaben, die auch hinterleuchtet sein können.
- 4) Werbesäulen und -stelen bis zu einer Höhe von 10 m sowie die Errichtung von bis zu 3 Fahnen je Grundstück sind zulässig.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereit gehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Regensburg,

STADT REGENSBURG

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

Hinweise zur Satzung

1) Hinweise zu den Randsortimenten in § 3

Zentrenrelevante Sortimente (Warengruppen)

- Buchhandel
- Handel mit Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikeln, Hausrat
- Lederwarenhandel
- Handel mit Musikinstrumenten und Musikalien
- Schuhhandel
- Spielwarenhandel
- Handel mit Sportartikeln
- Textilhandel / -bekleidung
- Fotohandel
- Handel mit Gardinen, Heimtextilien
- Optiker
- Uhren- und Schmuckartikel
- Sammlerbedarf
- Elektrohandel (Elektrokleingeräte)
- Sanitätshäuser und medizinischer Fachhandel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Warengruppen)

- Gartenmärkte und Gartencenter (Pflanzen, Gartenbedarf)
- Möbelhandel (Möbel und Einrichtungsgegenstände)
- Bau- und Heimwerkermärkte, Eisenwaren (Werkzeuge, Maschinen und -zubehör, Baustoffe, Bauelemente, Sanitärartikel, Herde, Öfen)
- Handel mit Farben, Lacken, Tapeten, Bodenbelägen, Teppichen
- Zweiradhandel (Fahrrad, Zweirad- und -zubehörhandel)
- Elektrohandel (Elektrogroßgeräte, größerer Bürobedarf, Computer, Lampen, Beleuchtung, Elektroinstallationsbedarf)
- Handel mit Campingartikeln
- Handel mit zoologischen Artikeln
- Handel mit Bettwaren (Bettwaren, Matratzen)

2) Genehmigungs-/Freistellungsverfahren

Das vorzufindende und geplante Gelände des Baugrundstücks sowie die FFB der Gebäude sind in den Bauvorlagen im Maßstab 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw.

Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf NN) darzustellen.

Generell sind für private Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bau- oder sonstigen Genehmigungsantrages vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit dem Bau- oder sonstigen Genehmigungsantrag ist ein Schallgutachten einzureichen, aus dem hervorgeht, dass die zulässigen Immissionspegel eingehalten werden (siehe § 8 Abs. 3 des Satzungstextes).

3) **Grünordnung**

Die Baumschutzverordnung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Rahmen der Bauanträge wird über den notwendigen Ersatz nach BSchVO entschieden.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen wird insbesondere bei Vorhaben mit großen Außenwandflächen eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Alle bestehenden oder direkt an das Plangebiet angrenzenden Bäume sind vor und während der Bauarbeiten gemäß RAS-LP4 zu schützen. Dies betrifft insbesondere auch den kartierten Biotop Nr. R-1307-002 mit seinem markanten Höhlenbaum.

Pflanzliste zu § 9 der textlichen Festsetzungen

Bäume I. Ordnung

- *Acer platanoides*
- *Fraxinus excelsior*
- *Quercus robur*
- *Tilia cordata*

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 18–20 cm

Bäume II. Ordnung

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Malus sylvestris*
- *Pyrus pyraeaster*

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 20 – 25 cm

Pflanzliste für eine extensive Dachbegrünung

- *Allium spec.* – Wilde Lauch-Arten
- *Arenaria grandiflora* – Sandkraut
- *Antennaria spec.* – Katzenpfötchen
- *Campanula spec.* – niedrige Glockenblumen-Arten

- *Dianthus carthusianorum* – Karthäusernelke
- *Draba aizoides* – Hungerblümchen
- *Geranium robertianum* – Ruprechtskraut
- *Globularia spec.* – Kugelblume
- *Helianthemum spec.* – Sonnenröschen-Arten
- *Hieracium pilosella* – Habichtskraut
- *Hypericum polyphyllum* – Polster-Johanniskraut
- *Hyssopus officinalis* – Ysop
- *Potentilla cinerea* – Sand-Fingerkraut
- *Saxifraga spec.* – Steinbrech-Arten
- *Sedum spec.* – Mauerpfeffer-/Fetthenne-Arten
- *Sempervivum spec.* – Hauswurz-Arten
- *Thymus serpyllum* – Feld-Thymian
- *Festuca spec.* – Schwingel-Arten
- *Koeleria glauca* – Schillergras
- *Carex caryophyllea* – Frühlings-Segge
- *Carex ornithopoda* – Vogelfuß-Segge

4) Ver- und Entsorgung

Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen.

5) Altlasten

Bei Realisierung der Bauvorhaben ist damit zu rechnen, dass Boden bzw. Auffüllungen unterhalb der im Zuge der Altlastensanierung aufgetragenen Recycling-Baustoff-Schicht (RW1-Material) z. T. kein belastungsfreies Material darstellt und einer abfallrechtlichen Deklaration bedarf. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Umwelt- und Rechtsamt der Stadt Regensburg zu verständigen.

6) Bodendenkmalschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt 45.2) einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten

ten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand 2010) (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgraben_d.pdf) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, bei neuen Erkenntnissen bzw. Funden weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

7) Grundwasser

Im Plangebiet ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 329,0 m ü. NN.

Auf ggf. notwendige wasserrechtliche Verfahren und Prüfungen wird hingewiesen:

Sollte für die Bauphase eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für Bohrungen (z.B. Erkundungsbohrungen) ist eine Anzeige nach § 49 WHG i.V. mit Art. 30 BayWG erforderlich. Für die Errichtung und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Einwirkungen auf das Grundwasser durch den Erdaufschluss, Gründungsmaßnahmen und Einbau von Tiefgeschossen (Erdaufschluss, Einbringen fester Stoffe) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen, da der Bauantrag die wasserrechtliche Anzeige und ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Erdaufschluss und das Einbringen fester Stoffe ersetzt. Angaben zur Baugründung und Bodenmaßnahmen sind dem Bauantrag beizufügen. Bei Eingriffen in grundwasserführende Schichten können entsprechende Aussagen (ggf. Nachweise, Grundwassermodellierungen) hinsichtlich möglicher Beeinflussungen des Grundwassers (u.a. Aufstau) und Abhilfemaßnahmen gefordert werden.

8) Hochwasserbedingter Rückstau

Die Rückstauenebene liegt unter Berücksichtigung eines 100 jährlichen Hochwasser bei 333,50 m über NN. Bei der Hochbaumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

9) Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus privaten Grundstücksflächen ist soweit wie möglich dezentral auf den Grundstücksflächen in geeigneten Vegetationsflächen zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen Technischen Regeln erfüllt werden. Liegen die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser nicht vor, ist eine wasserrechtliche beschränkte Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG erforderlich und beim Umwelt- und Rechtsamt zu bean-

tragen, sofern eine Versickerung auf dem betreffenden Grundstück grundsätzlich möglich ist.

10) Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt (knapp) außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Donau. Aufgrund der angrenzenden Lage ist 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.

11) Starkniederschläge

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird bei Gebäudeöffnungen empfohlen, die Unterkante von Öffnungen (wie Türen, Lichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

12) Beleuchtung und Werbeflächen

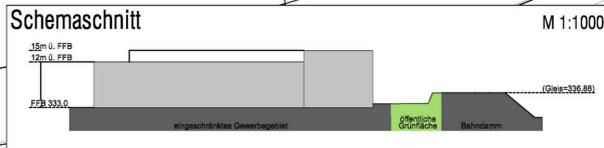
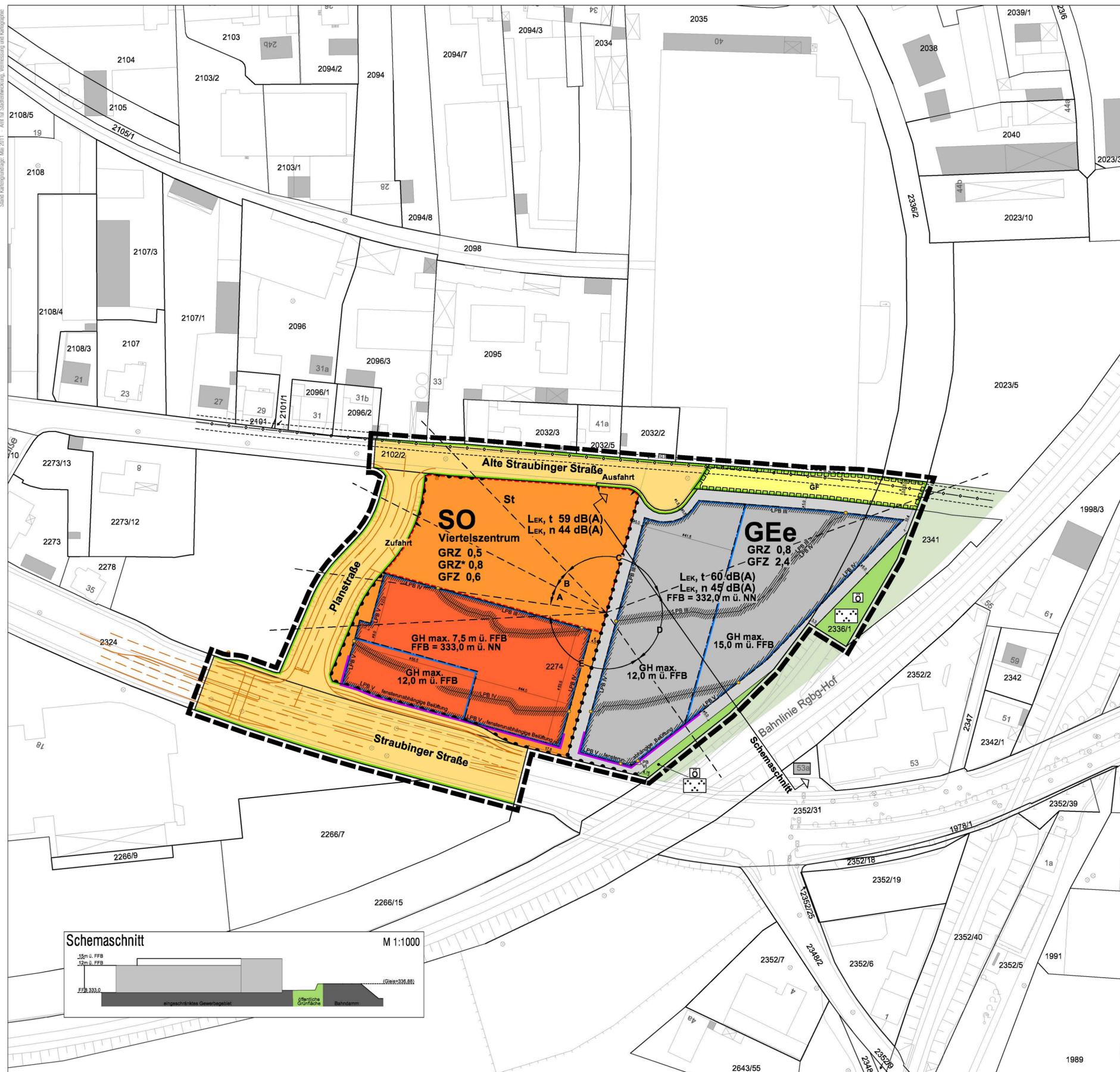
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Sonstiges

Löschwasser und Hydranten

Die Löschwasserversorgung muss nach den Arbeitsblättern W 331, W 400 und W 405 der DVGW sichergestellt werden. Im Baugebiet sind alle 150 m Hydranten für die Löschwasserentnahme vorzusehen.

Für Feuerlöschzwecke kann eine Entnahmemenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden unter Einhaltung eines Mindestdrucks von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Sollte sich bei der Planung der Hochbaumaßnahme aufgrund von bestimmten Lagergütern oder bestimmten Bauweisen ein höherer Löschwasserbedarf ergeben, ist dieser vom jeweiligen Bauwerber durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.



Legende

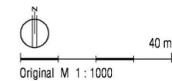
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1. überbaubar 2. nicht überbaubar
- Eingeschränktes Gewerbegebiete
- Sonstiges Sondergebiet: Viertelszentrum
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Maximale Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO
- Höhe des Fertigfußbodens EG in Metern über Normalnull, siehe Satzungstext § 4 (1)
- Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Fertigfußboden EG

- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsflächen
- Zu- bzw. Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung von Bereichen mit fensterabhängiger Belüftung
- Lärmemissionskontingent, Tagwert in dB (A) bezogen auf 1 m²
- Lärmemissionskontingent, Nachtwert in dB (A) bezogen auf 1 m²
- Richtungssektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten L_{Ek}, t tags und nachts, s. Satzungstext § 8

Hinweise

- Straßenplanung zur Information dargestellt
- Öffentliche Grünflächen mittel- bis langfristige
- 110-kV-Kabel mit Schutzzone 3,0 Meter beidseitig des Kabels



Verfahrensvermerke

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen hat in der Sitzung vom 25.09.12 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2012 hat in der Zeit vom 06.11. bis 19.11.2012 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2013 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis 03.09.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis 03.09.2013 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3 Satz 1 u. 2 sowie Abs.4 und 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

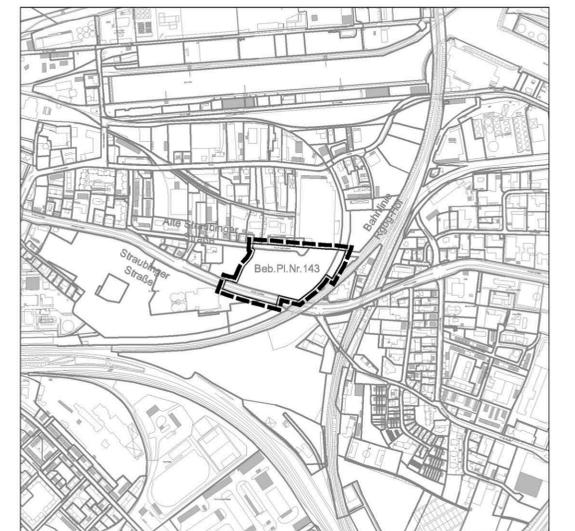
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten für den allgemeinen Besucherverkehr beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Regensburg,

Stadt Regensburg

.....
Hans Schaidinger, Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr.143

Für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof

Stadtplanung Zimmermann GmbH RKW Architektur + Städtebau
 Linzer Str. 31 Teerstegenstr. 30
 50939 Köln 40474 Düsseldorf

Planungs- und Baureferat: R VI:

Stadtplanungsamt: Amt 61:

Abteilung 61.2 - - / - - Datum: 25.09.2012 Ergänzt: 02.07.2013

BEBAUUNGSPLAN NR. 143
FÜR EIN GEBIET NÖRDLICH DER STRAUBINGER-STRASSE UND
WESTLICH DER BAHNLINIE REGENSBURG - HOF

BEGRÜNDUNG
vom 02.07.2013

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 143
für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie
Regensburg-Hof

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Bestandssituation	4
1.1	Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Allgemeines	4
1.2.1	Naturraum, Klima	5
1.2.2	Bestehende Erschließung	5
1.2.3	Schallimmissionen	5
1.3	Planungsvorgaben	5
1.3.1	Regionalplan	5
1.3.2	Flächennutzungsplan	5
1.3.3	Bebauungsplan, Bestand	6
1.3.4	Entwicklungskonzept „Gewerbliche Bauflächen“	6
1.3.5	Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels	6
1.3.6	Rahmenplanung „Innerer Osten“	6
1.3.7	Nahversorgung Innerer Osten	7
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Anlass der Planung	7
2.2	Ziel der Planung	7
2.3	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	8
3	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
3.1	Städtebauliche Vergleichswerte	8
3.2	Städtebauliches Konzept	9
3.3	Begründung der Planinhalte	9
3.3.1	Grundzüge der Planung	9
3.3.2	Art der baulichen Nutzung	10
3.4	Maß der baulichen Nutzung	12
3.4.1	Dachflächen, Dachaufbauten	13
3.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4.3	Maß der Tiefe der Abstandsfläche	13
3.5	Erschließung	14
3.5.1	Äußere Erschließung	14
3.5.2	Innere Erschließung, ruhender Verkehr	14
3.5.3	Weiterentwicklung der Erschließung im näheren Umfeld	14
3.5.4	Technische Infrastruktur	15
3.6	Planfeststellungsersetzende Festsetzung der Umbauten am Knoten Straubinger Straße	16
3.7	Grün- und Freiflächen	17
3.7.1	Aufschüttungen, Abgrabungen	18
3.7.2	Freileitungen	18

4	Umweltbelange	18
4.1	Artenschutz	18
4.2	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	20
4.3	Immissionsschutz – Lärm	22
4.3.1	Verkehrslärmimmissionen	23
4.3.2	Neubau Planstraße.....	24
4.3.3	Verkehrslärmemissionen	24
4.3.4	Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm	25
4.3.5	Gewerbelärm	27
4.4	Boden	27
4.5	Grundwasser, Oberflächenwasser	28
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Baugestaltung	28
6	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	28

1 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt, im „Inneren Osten“ der Stadt Regensburg und umfasst eine Brachfläche, die aus der Nutzungsaufgabe der Zuckerfabrik resultiert.

1.1 Abgrenzung des Plangebiets

Im Norden wird das Plangebiet von der Alten Straubinger Straße, im Osten von der Bahnlinie Regensburg–Hof und im Süden von der Straubinger Straße begrenzt. Die westliche Begrenzung stellt die geplante Erschließungsstraße zwischen der Straubinger Straße und der Alten Straubinger Straße dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 2336/1, 2274, 2336/11 und 2274/6 jeweils der Gemarkung Regensburg. Die verbindliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 3,2 ha.

1.2 Allgemeines

Das Plangebiet war als nördlicher Rübenhof Teil des ehemaligen Zuckerfabrikareals und stellt sich seit der Freimachung des Geländes und der Altlastensanierung überwiegend – bis auf die Grünflächen an der Straubinger Straße und Alten Straubinger Straße sowie die Biotopfläche an der Bahnstrecke – als Brachfläche dar. Bisher wurde der Standort als Industriegebiet genutzt. Das Plangebiet schließt die Bundesstraße Straubinger Straße (B 8) ein.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet, das sich bis zum Westhafen erstreckt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich an der Alten Straubinger Straße vereinzelt auch Wohngebäude.

Die Bahnstrecke Regensburg–Hof, die die östliche Begrenzung des Plangebietes darstellt, bildet zudem durch ihre Hochlage eine räumliche Zäsur zu dem weiter östlich gelegenen Stadtteil Hohes Kreuz.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich das Kerngelände der (ehemaligen) Zuckerfabrik. Unmittelbar südlich der Straubinger Straße befindet sich der verbliebene Betriebsstandort der Südzucker AG, der voraussichtlich bis Anfang der 2020er Jahre genutzt werden wird. Der Teil des Zuckerfabrik-Areals südlich der Straubinger Straße, der brach gefallen ist, soll in Übereinstimmung mit der Rahmenplanung „Innerer Osten“ auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ schwerpunktmäßig einer Wohnnutzung zugeführt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes wird sich dadurch ein innenstadtnahes Wohnquartier mit etwa 550 Wohneinheiten entwickeln. Zudem soll parallel zur Bahnstrecke Regensburg–Hof planungsrechtlich ein übergeordneter Grünzug mit einem Fuß- und Radweg zwischen Pürkelgutweg und der Straubinger Straße gesichert werden.

Westlich der zukünftigen Planstraße schließt sich eine Brachfläche an das Plangebiet an, die zur Alkoferstraße hin in Wohnbebauung übergeht und kurzfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes werden kurz- bis mittelfristig auf dem ehemaligen Schlachthofgelände nördlich der Adolf-Schmetzer-Straße (Marina Quartier) etwa 440 Wohneinheiten und im Bereich Hohes Kreuz östlich der Bahnstrecke Regensburg–Hof weitere Wohnungen entstehen.

1.2.1 Naturraum, Klima

Innerhalb des Plangebietes können sowohl die Grünfläche an der Straubinger Straße als auch die Grünfläche an der Alten Straubinger Straße jeweils dem Biototyp „Grünfläche, angelegt“ zugeordnet werden. Beide Grünflächen weisen einen Baumbestand auf, der jedoch gegenwärtig nicht unter die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Regensburg (Baumschutzverordnung) vom 11. Februar 1993 fällt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des im Rahmen der Stadtbiotopkartierung aufgenommenen Biotops R-1307-002 auf dem Gelände ehemaliger Rangier- und Zufahrtsgleise, das Anfang der 1990er Jahre fast vollständig demontiert wurde. Es handelt sich um Gebüsch auf grobkiesigem bis sandigem, verdichtetem Substrat, Weiden und Kanada-Pappel dominieren. Eine Baumreihe weit überwiegend aus Spitz-Ahorn, Birke, Esche und Zucker-Ahorn begrenzt das Biotop nach Westen und reicht bis zur Straubinger Straße (außerhalb des Plangebietes).

1.2.2 Bestehende Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die Alte Straubinger Straße und die Straubinger Straße erschlossen. Über die Straubinger Straße besteht zudem eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbushaltestelle „Zuckerfabrik“ an der Straubinger Straße in einer Entfernung von ca. 300 m mit den Linien 10 und 30 gut erschlossen.

1.2.3 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Region Regensburg vom 26.01.2011 als Teil der Gebietskategorie Verdichtungsraum des Oberzentrums Regensburg dargestellt. Die vorliegende Planung befindet sich mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) der Stadt Regensburg ist das Plangebiet als Industriegebiet dargestellt. Zukünftig soll der westliche Teil des ehemaligen nördlichen Rübenlagers als Sondergebiet und der östliche Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennut-

zungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

1.3.3 Bebauungsplan, Bestand

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

1.3.4 Entwicklungskonzept „Gewerbliche Bauflächen“

Nach dem Entwicklungskonzept für „Gewerbliche Bauflächen“ für die Stadt Regensburg (2008), das der Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte dient, soll der Aktivierung von bestehenden Brachen und Baulücken – insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen – ein deutlicher Vorrang gegenüber der Schaffung von neuen Gewerbeflächen auf der „grünen Wiese“ eingeräumt werden. Zu den Gewerbeflächenpotentialen im Innenbereich zählt das Plangebiet als aufgelassener Teil der ehemaligen Zuckerfabrik. Im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich der Alten Straubinger Straße befindet sich die Entwicklung des Plangebietes zu einem Standort für Handel und Gewerbe mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes „Gewerbliche Bauflächen“ in Übereinstimmung.

1.3.5 Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels

Die Stadt Regensburg steuert die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet mit dem Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020 (Stand 2009). Das übergeordnete Ziel für die Einzelhandelsentwicklung ist die Bereitstellung eines vielfältigen Warenangebotes in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung durch ein funktionsfähiges und ausgewogenes hierarchisches System von Einzelhandelszentren. So soll in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten ein ausreichendes Angebot mit Gütern der Grundversorgung gewährleistet sein.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Regensburg wird für das ehemalige Südzucker-Areal an der Straubinger Straße ein Nahversorgungsstandort (Zentrumtyp Nachbarschaftszentrum) empfohlen, um die wohnungsnahen Versorgung im Inneren Osten zu verbessern. Die geplante Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO am Standort Straubinger Straße deckt sich damit mit der Zielkonzeption des Rahmenkonzeptes Einzelhandel.

Im Rahmenkonzept werden die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente definiert.

1.3.6 Rahmenplanung „Innerer Osten“

Für den Gesamttraum Innerer Osten, der das Areal der Zuckerfabrik, das ehemalige LERAG-Areal, das Gleisdreieck und das Hohe Kreuz umfasst, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, um die brachgefallenen ehemaligen gewerblichen und industriellen Flächen mit einer neuen standortverträglichen Nutzungsstruktur in das Stadtgefüge zu integrieren. Der Bebauungsplan Nr. 143 soll dem städtebaulichen Ziel „Gewerbe stärken“ des Rahmenplanes durch die Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes im Teilgebiet Alte Straubinger Straße folgen. Nach

dem städtebaulichen Rahmenplan Innerer Osten sollen an der Alten Straubinger Straße – nördlicher Rübenhof

- eine neue Verbindungsstraße zwischen der Straubinger Straße und der Alten Straubinger Straße entstehen,
- durch städtebaulich markante Baustrukturen an der Straubinger Straße eine neue Adresse geschaffen werden,
- gewerbliche Nutzflächen entstehen und
- ein Grünzug entlang der Gleise entwickelt werden, der die Fuß- und Radwegeverbindung vom ehemaligen Gelände der Zuckerfabrik in Richtung Norden fortsetzt.

1.3.7 Nahversorgung Innerer Osten

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, München, hat in einem Gutachten die potentiell geeigneten Mikrostandorte für einen Nahversorgungsstandort im Inneren Osten geprüft sowie die städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Verkaufsflächengröße untersucht. Das Ergebnis ist, dass am Standort nördlicher Rübenhof aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (größeres Bevölkerungspotential durch eine deutliche Erhöhung der Wohnbebauung im Inneren Osten) ein Nahversorgungsstandort mit einer Größe von maximal 3.000 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich ist. An diesem Standort ist gemäß der Kategorisierung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes nunmehr die Einrichtung eines so genannten „Viertelszentrums“ möglich.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Durch die Entwicklung weiterer Wohnnutzung sowie aufgrund des bereits bestehenden Defizites an Nahversorgungseinrichtungen im Inneren Osten bzw. am Hohen Kreuz ist es seit längerem ein Ziel der Stadt, zukünftig eine angemessene Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in diesem Bereich zu gewährleisten.

2.2 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 143 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs nördlicher Rübenhof geschaffen werden, einer Brachfläche, die aus der Nutzungsaufgabe der Zuckerfabrik resultiert. Der nördliche Rübenhof nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg–Hof zählt zu den Brachflächen im Inneren Osten der Stadt Regensburg. Für den Gesamttraum Innerer Osten wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, um die Brachflächen mit einer neuen standortverträglichen Nutzungsstruktur in das Stadtgefüge zu integrieren. Der Bebauungsplan Nr. 143 soll dem städtebaulichen Ziel „Gewerbe stärken“ des Rahmenplanes durch die Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes im Teilgebiet Alte Straubinger Straße folgen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 3.000 m² Ver-

kaufsfäche zu schaffen und zeitnah das Nahversorgungsdefizit im Inneren Osten und am Hohen Kreuz zu beheben. Außerdem sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büronutzung und Räume für freie Berufe ermöglicht werden.

Neben der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (Viertelszentrum) ist die Realisierung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Ziel der Planung.

In das Plangebiet sind die Verbindungsstraße zwischen Straubinger Straße (B 8) und Alter Straubinger Straße und die dazugehörigen Knotenpunktbereiche sowie die östliche Verlängerung der Alten Straubinger Straße einbezogen.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan die Flächen für eine Grünvernetzung entlang der Bahnlinie Regensburg–Hof gesichert werden. Zukünftig soll die Fuß- und Radwegeverbindung vom ehemaligen Gelände der Zuckerfabrik in Richtung Norden fortgesetzt werden.

2.3 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 143 handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens kann das Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden.

Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen industriell genutzten Flächen bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige Geschossfläche des Einzelhandelszentrums zwischen 1.200 m² und 5.000 m² betragen wird, wurde gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien erforderlich. Aus der Vorprüfung geht hervor, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das großflächige Einzelhandelsvorhaben zu erwarten sind.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 143 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

SO „Viertelszentrum“	circa 11.243 m ²	35,0 %
----------------------	-----------------------------	--------

Gewerbegebiet	circa 10.531 m ²	32,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	circa 8.499 m ²	26,4 %
Private Verkehrsflächen	circa 1.168 m ²	3,6 %
Öffentliche Grünfläche	circa 735 m ²	2,3 %
Plangebiet	circa 32.176 m²	100,0 %

3.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende städtebauliche Planungskonzept zielt auf die Schaffung eines neuen Gewerbestandortes im Bereich des nördlichen Rübenhofs. Dabei soll durch eine Randbebauung an der Straubinger Straße eine neue Raumkante für die östliche Stadteinfahrt geschaffen werden.

Für den westlichen Teil des Plangebietes liegt ein Entwurf des Architekturbüros RKW – Rhode, Kellermann, Wawrowsky aus Düsseldorf für einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer Geschossfläche von ca. 4.300 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² sowie für eine kulturelle Einrichtung (z.B. Stadtteilbücherei, Volkshochschule) einschließlich einer gewerblichen Nutzung im Segment Büro und Dienstleistungen vor. Geplant ist eine eingeschossige Einzelhandelsimmobilie mit Flachdach, die parallel zur Straubinger Straße mit einem Riegel für das kulturelle Zentrum überbaut werden soll. Im Kreuzungsbereich Straubinger Straße/Planstraße setzt die Zweigeschossigkeit einen städtebaulichen Akzent. Die Funktionen des Gebäudes – Handel und soziokulturelle Einrichtung – sollen sich in der zukünftigen Fassadengestaltung deutlich ablesen lassen. Die Erschließung des Plangebietes – insbesondere des Ziel- und Quellverkehre erzeugenden Lebensmittel-Vollsortimentmarktes – erfordert die Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen Straubinger Straße und Alter Straubinger Straße. Der Zugang zur kulturellen Einrichtung ist an der Planstraße vorgesehen, der Zugang für den Lebensmittelmarkt orientiert sich zu den zu diesem gehörigen ca. 170 Stellplätzen, die sich bis zur Alten Straubinger Straße erstrecken. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage und zur Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll jeweils über die Planstraße erfolgen, die Ausfahrt jeweils über die Alte Straubinger Straße.

Im östlichen Teil des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Das Gewerbegebiet soll ausschließlich über die Alte Straubinger Straße erschlossen werden.

Entlang der Bahnlinie Regensburg–Hof ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

3.3 Begründung der Planinhalte

3.3.1 Grundzüge der Planung

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung in

- einer Verbindungsstraße zwischen Straubinger Straße und Alter Straubinger Straße sowie der Verlängerung der Alten Straubinger Straße in Richtung Osten,
- der Schaffung städtebaulich markanter Baustrukturen an der Straubinger Straße,
- der Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,

- der Steuerung der Einzelhandelsflächen,
- der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen und
- der Entwicklung eines Grünzuges entlang der Gleise.

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Viertelszentrum“

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Viertelszentrum“ wird die Empfehlung des „Rahmenkonzeptes für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020“, das die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes innerhalb des Inneren Ostens vorsieht, rechtsverbindlich verankert. Aufgrund des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit eines bis zu 3.000 m² großen Standortes der Nahversorgung soll an diesem Standort ein „Viertelszentrum“ errichtet werden.

Innerhalb des Sondergebietes „Viertelszentrum“ sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² ausschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente für eine wohnstandortnahe Grundversorgung zulässig sein. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten für eine wohnstandortnahe Grundversorgung zählen gemäß „Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020“ (Stand 2009) die folgenden Sortimente:

- Blumenhandel (Schnittblumen)
- Handel mit Drogerie- und Parfümeriewaren
- Lebensmittelhandel (Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren, Fleischwaren, Getränke)
- Handel mit Reformartikeln und Naturkostwaren (Nahrungs- und Genussmittel)
- Handel mit Papierwaren, (kleinerer) Bürobedarf, Schreibwaren (PBS).

Apotheken (Pharmazeutika) wurden als nahversorgungsrelevantes Sortiment für eine wohnstandortnahe Grundversorgung nicht zugelassen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits ein Ärztehaus einschließlich Apotheke befindet.

Mit der Beschränkung auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und dem expliziten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Regensburger Innenstadt anzunehmen. Zudem werden für die Zulässigkeit von Randsortimenten, die nicht ausschließlich nahversorgungsrelevant sind, verträgliche Flächenobergrenzen von höchstens 5 vom Hundert der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes festgesetzt, da die aktuellen Entwicklungen des (Lebensmittel-) Einzelhandels zeigen, dass neben dem Kernsortiment auf deutlich untergeordneten Flächen regelmäßig, saisonal und in Form von Sonderaktionen Nebensortimente angeboten werden.

Die **zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente** sind gemäß „Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020“ (Stand 2009) unter den Hinweisen zur Satzung angegeben.

Im Sondergebiet „Viertelszentrum“ sind des Weiteren die für den Betrieb von Einzelhandelsbetrieben erforderlichen Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten und die typischerweise mit dem Einkauf in Verbindung stehenden gastronomischen Angebote zulässig. Damit wird durch Positivfestsetzungen der Rahmen für den städtebaulich gewünschten Nahversorgungsstandort abschließend festgesetzt.

Das Viertelszentrum soll sowohl der wohnstandortnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs dienen als auch eine soziokulturelle Einrichtung wie beispielsweise eine Stadtteilbücherei, Räume einer Volkshochschule oder ähnliche Nutzungen aufnehmen. Vor diesem Hintergrund sollen im Sondergebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gewerblich betriebene Büronutzungen und -anlagen sowie Räume für freie Berufe zulässig sein. Konzeptionell sind diese Nutzungen oberhalb der Einzelhandelsnutzung vorgesehen, daher sollen Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben nur im Erdgeschoss zugelassen werden.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet „Viertelszentrum“ ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten und die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen (Müll, Leergutlager etc.) als zulässige bauliche Nutzungen zur Gewährleistung der Funktionsabläufe des Sondergebietes festgesetzt.

Um die Verträglichkeit der Sondergebietsnutzungen mit der bestehenden Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu sichern, werden im Sonstigen Sondergebiet Lärmemissionskontingente L_{EK} in Verbindung mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten festgesetzt (siehe 4.3.5).

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß ihrer Zweckbestimmung dienen eingeschränkte Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gewerbebetriebe und Anlagen, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens – hierzu zählen Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Gerüche – die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) nicht erheblich belästigen. Die Entwicklung eines Standortes für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie für vergleichbare Nutzungen wäre möglich.

Basierend auf der Rahmenplanung Innerer Osten, die auf eine Aufwertung des gesamten Stadtteils zielt – insbesondere durch die neuen Wohngebiete im Marina Quartier und auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik sowie die Bebauung des nördlichen Rübenhofs, wurden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE im östlichen Teil des Plangebietes Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurden aufgrund der nachteiligen Erschließung über die Alte Straubinger Straße (Sackgasse) und dem Flächenbedarf einer Tankstelle, diese als unzulässig festgesetzt. Im nahegelegenen Hafengebiet befinden sich einige Bordelle, so dass in

den Gebieten einschließlich des nördlichen Rübenhofes, die aktuell einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, einer weiteren Ausbreitung entgegengetreten werden soll. Der Betrieb von Vergnügungsstätten lässt ein höheres Verkehrsaufkommen auf der Alten Straubinger Straße – insbesondere in Tagesrandzeiten – und infolgedessen eine störende Nutzung befürchten, die mit der Gebietskategorie eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht in Übereinstimmung zu bringen ist.

Darüber hinaus wurden aufgrund der starken Vorbelastung des Gewerbegebietes durch Straßen- und Schienenverkehrslärm Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als unzulässig festgesetzt.

Da Einzelhandelsbetriebe vorrangig innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes angesiedelt werden sollen, wurden im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich Verkaufsflächen mit Warenangeboten für Endverbraucher – ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente, die im engen räumlichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betreibern eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vor Gewerbelärmimmissionen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Lärmemissionskontingente L_{EK} in Verbindung mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten festgesetzt (siehe 4.3.5).

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Viertelszentrum“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 in Verbindung mit der Regelung maximaler Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Flächenbedarf und der städtebaulichen Dichte von Gewerbegebieten und Sondergebieten – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Im Sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl GRZ* gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Ermittlung der Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Flächenbedarf der derzeitigen Planung zum Sondergebiet „Viertelszentrum“ mit seiner großflächigen oberirdischen Stellplatzanlage.

Die städtebaulich gewünschte Schaffung markanter Baustrukturen an der Straubinger Straße wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen jeweils bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (FFB) erreicht. Die im Sonstigen Sondergebiet „Viertelszentrum“ zulässige Einzelhandelsnutzung soll im Kreuzungsbereich Straubinger Straße/Planstraße durch eine Überbauung mit einem soziokulturellen Zentrum bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m ü. FFB einen städtebaulichen Höhenakzent setzen. Für die geplante Einzelhandelsnutzung wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Im eingeschränkten

Gewerbegebiet wird im westlichen Teil die maximale Gebäudehöhe von 12 m ü. FFB des Sondergebietes aufgenommen, im östlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes sollen als Abschirmung des Schienenverkehrslärms Gebäude mit einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig sein. Den Anforderungen eines Gewerbegebietes entsprechend lässt die großzügige Festsetzung der Gebäudehöhen größtmögliche Spielräume für die spätere Ausgestaltung durch bauliche Nutzungen.

3.4.1 Dachflächen, Dachaufbauten

In den Baugebieten sollen Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen planungsrechtlich ermöglicht werden, ohne dass dabei das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig gestört wird. Daher wurde festgesetzt, dass auf Dächern von Gebäuden auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des unterliegenden Geschosses technische Dachaufbauten eine maximale Höhe von 2,5 m haben dürfen. Diese Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten und sind zudem gruppiert anzuordnen und mit einem Sichtschutz (Lamellen, Streckmetall etc.) zu versehen.

Zur leichten Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Rückhaltung bzw. zur verzögerten Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen sollen im Sonstigen Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet die Dachflächen der baulichen Anlagen extensiv begrünt werden. Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, können Siedlungsentwässerung und Kläranlagen entlastet werden. Planungsrechtlich gesichert wird eine extensive Dachflächenbegrünung bei einer Substrathöhe von 5 bis 12 cm.

3.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert.

In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich das städtebauliche Konzept wider, entlang der Straubinger Straße eine neue Raumkante für die östliche Stadteinfahrt zu schaffen.

Den Anforderungen eines Gewerbegebietes entsprechend lässt dabei die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen größtmögliche Spielräume der Ausgestaltung durch bauliche Nutzungen zu. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes halten die überbaubaren Grundstücksflächen mehrheitlich aus stadtgestalterischen Gründen – für eine zukünftige Eingrünung – einen Abstand von 5,0 m zu den Grenzen des Baugebietes ein. Dabei wird die Bauflucht des Sonstigen Sondergebietes „Viertelszentrum“ an der Straubinger Straße aufgenommen.

3.4.3 Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Die zukünftige Nutzung des Sonstigen Sondergebietes „Viertelszentrum“ entspricht der Nutzung eines Gewerbegebietes, in denen das Maß der Abstandsflächentiefe nach BayBO 0,25 der Wandhöhe beträgt. Somit ist gerechtfertigt, für die östliche Gebäudeabschlusswand des Sondergebietes „Viertelszentrum“ eine von der Landesbauordnung abweichende Abstandsflächentiefe festzusetzen. Die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzung wird den Anforderungen an ge-

sunde Arbeitsverhältnisse gerecht. Unwiederbringliche Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die Festsetzung des Maßes zur Bestimmung der Abstandsflächentiefe insgesamt nicht hervorgerufen.

3.5 Erschließung

3.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Straubinger Straße und der Alten Straubinger Straße verkehrlich erschlossen.

3.5.2 Innere Erschließung, ruhender Verkehr

Der Verbesserung der inneren Erschließung des Plangebietes soll die Verbindungsstraße (Planstraße) zwischen Straubinger Straße (Bundesfernstraße) und Alter Straubinger Straße dienen (siehe 3.6).

Das Sondergebiet „Viertelszentrum“ soll sowohl über die Planstraße als auch die Alte Straubinger Straße erschlossen werden. Die Bündelung der Erschließung auf eine Zufahrt und eine Ausfahrt wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Zu- bzw. Ausfahrtsbereichen fixiert, verbunden mit der zeichnerischen Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten. Die Zufahrt zum Sondergebiet soll ausschließlich von der Planstraße erfolgen, die Ausfahrt ausschließlich über die Alte Straubinger Straße. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet im östlichen Teil des Plangebietes soll ausschließlich von der Alten Straubinger Straße erschlossen werden, die zu diesem Zweck verlängert werden soll. Die Verlängerung der Alten Straubinger Straße soll als Privatstraße planungsrechtlich gesichert werden. Eine Erschließung des Gewerbegebietes von der Straubinger Straße wurde durch die zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Zudem wurde die Privatstraße mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert. Ziel der Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der Zugänglichkeit sowohl für die Anlieger des eingeschränkten Gewerbegebietes als auch der geplanten öffentlichen Grünflächen entlang der Bahnstrecke Regensburg–Hof. Der östliche Teil der Straßenverkehrsfläche der Alten Straubinger Straße wurde zu Gunsten einer Fläche für die Anlage eines Gehweges vergrößert, um eine ununterbrochene Fußwegeverbindung zu den geplanten öffentlichen Grünflächen herzustellen.

Aus städtebaulichen, stadtgestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Viertelszentrum“ Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung der Fläche für Stellplätze zulässig sind.

3.5.3 Weiterentwicklung der Erschließung im näheren Umfeld

Die Planstraße zwischen Straubinger Straße (Bundesfernstraße) und Alter Straubinger Straße soll mittel- bis langfristig bis zum Auweg fortgeführt werden. Für die Fortführung der Planstraße zwischen Alter Straubinger Straße und Auweg wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 147 für ein Gebiet südlich des Auweges und nördlich der Alten Straubinger Straße aufgestellt.

Dem stadtentwicklungspolitischen Ziel folgend, die Planstraße zukünftig bis zum Auweg weiterzuführen, wurde der Knotenpunkt zwischen Planstraße und Straubinger Straße bereits so leistungsfähig ausgestaltet, dass dieser die zukünftig möglichen Verkehrsbelastungen für eine Weiterführung der Planstraße berücksichtigt. Darüber hinaus konnte durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein höheres Verkehrsaufkommen auf der Planstraße unter Berücksichtigung der geplanten Verbindungsstraße bis zum Auweg eingehalten werden können.

Die Entwicklung des ehemaligen nördlichen Rübenhofes – das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 – zu einem Viertelszentrum (Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m²) und einem Gewerbegebiet und die daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehre erfordern eine leistungsfähige Erschließungsstraße. Die vorgesehene Weiterführung der Planstraße über die Alte Straubinger Straße hinaus bis zum Auweg ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 zu sehen, da der planungsbedingte Mehrverkehr aus dem Sonstigen Sondergebiet „Viertelszentrum“ und dem eingeschränkten Gewerbegebiet keine Weiterführung der Planstraße bis zum Auweg erfordert. Der Planstraße zwischen Straubinger Straße und Alter Straubinger Straße fällt derzeit ausschließlich die Erschließungsfunktion für die Entwicklung des Teilraums nördlicher Rübenhof zu.

Aus der Weiterführung der Planstraße zwischen Alter Straubinger Straße und Auweg resultierende Aspekte der Verkehrsführung und des Verkehrslärmschutzes werden Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 147, der sich in Aufstellung befindet.

3.5.4 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Straubinger Straße und der Alten Straubinger Straße gesichert.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die Planstraße und die Alte Straubinger Straße erfolgen und ist somit gesichert.

Innerhalb des Plangebietes kann für Löschwasserzwecke eine Entnahmemenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden unter Einhaltung eines Mindestdrucks von 1,5 bar sichergestellt werden. Dies entspricht dem Grundsatz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und dient den einzelnen Hochbaumaßnahmen als Vorgabe für die jeweiligen Brandschutzgutachten. Für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist diese Löschwassermenge laut bereits vorliegendem Gutachten ausreichend.

Sofern sich aufgrund von Lagergütern und / oder Bauweisen ein höherer Löschwasserbedarf aus den vorgenannten Brandschutzgutachten ergeben sollte (192 m³/h bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung gemäß vorgenanntem Arbeitsblatt), ist die Menge an Löschwasser, welche den Grundsatz von 96 m³/h übersteigt, über geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbrunnen etc.) durch den jeweiligen Bauwerber auf eigenem Grund sicherzustellen.

Die Kosten, die durch die Löschwasserversorgung entstehen können, sind zwischen der Stadt Regensburg und dem Investor im städtebaulichen Vertrag geregelt. Sollten sich für einzelne Bauwerber weitere Kosten ergeben, ist dies privatrechtlich zwischen Investor und Bauwerber zu regeln.

3.6 Planfeststellungsersetzende Festsetzung der Umbauten am Knoten Straubinger Straße

Die Errichtung einer Kreuzung bzw. Änderung einer Kreuzung mit einer Bundesfernstraße (Straubinger Straße) erfordert gemäß § 17 FStrG eine Planfeststellung. Gemäß § 17b Abs. 2 FStrG ersetzen Bebauungspläne nach § 9 BauGB die Planfeststellung nach § 17 FStrG.

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan Nr. 143 die Planfeststellung für den neuen Knotenpunkt Straubinger Straße/Planstraße ersetzen. Im Bebauungsplan Nr. 143 werden daher planfeststellungsersetzend für den Kreuzungsbereich der Straubinger Straße mit der Planstraße Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Straßenbegrenzungslinien begrenzen die Verkehrsflächen und definieren den Straßenkörper abschließend.

Die Lage des neuen Knotenpunktes Straubinger Straße/Planstraße im größeren städtebaulichen Zusammenhang folgt der favorisierten Erschließungskonzeption des Rahmenplans „Innerer Osten“ (Variante 1 B Erschließung Ost der Variante „Gewerbe stärken“) zur Erschließung des Teilbereichs nördlicher Rübenhof und der südlich anschließenden Konzeption für die Konversion des ehemaligen Zuckerfabrik-Geländes. Einem zusätzlichen Vollanschluss an die Straubinger Straße innerhalb des Plangebietes wurde der Vorrang gegenüber einer Erschließung der gewerblichen Nachnutzung über die bestehende Alkoferstraße und die Alte Straubinger Straße und nur einem weiteren, westlich des Plangebietes gelegenen Anschluss an die Straubinger Straße gegeben. Ausschlaggebend war die bessere qualitative und quantitative Anbindung des Teilraums nördlicher Rübenhof einschließlich des Plangebietes.

Die Leistungsfähigkeit des herzustellenden Anschlusses der Planstraße an die Straubinger Straße wurde im Rahmen einer vertiefenden verkehrstechnischen Untersuchung mit vier Planfällen (Alternativen) von R+T – Topp.Huber-Erler.Hagedorn aus Darmstadt (Stand November 2010) überprüft. Aus der Verkehrsuntersuchung ging hervor, dass bei einer Entwicklung des Teilraums zwischen der Alten Straubinger Straße und der Straubinger Straße sowie der Alkoferstraße und der Bahnstrecke Regensburg–Hof mit verkehrintensiven Nutzungen wie einem Nahversorgungszentrum ein zusätzlicher Anschluss an die Straubinger Straße im Bereich des nördlichen Rübenhofes erforderlich ist, um den Verkehr aus diesem Teilraum auf zwei Anschlussknoten der Straubinger Straße zu verteilen; das heißt auf den vorhandenen Anschluss Alkoferstraße und einen neuen Anschluss im Bereich des Plangebietes.

Aus der Ermittlung der Verkehrsqualität der Straubinger Straße zwischen dem Knoten Greflinger Straße/Prinz-Ludwig-Straße und der Osttangente vor dem Hintergrund des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik einschließlich des nördlichen Rübenhofes ging hervor, dass das Verkehrssystem der Straubinger Straße an allen Knotenpunkten und in allen Untersuchungszeiträumen ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven aufweist. Zur Vermeidung von langen Rückstaus während der Hauptverkehrszeiten wurden in der Ausbauplanung lange Abbiegestreifen im neuen Straßenanschluss berücksichtigt und zum anderen die Positionierung der Ausfahrt des Sonstigen Sondergebietes „Viertelszentrum“ an der Alten Straubinger Straße durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert (siehe 3.5.2).

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde für die Änderung des Kreuzungsbereichs Straubinger Straße/Planstraße durchgeführt (Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen). Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Umsetzung der Planung in absehbarer Zukunft aus artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen sein könnte (siehe 4.1).

Gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bleibt für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt. Dies bedeutet, dass die planfeststellungersetzende Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für den Knotenpunkt Straubinger Straße/Planstraße unabhängig von der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in den Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des BNatSchG fällt. Durch Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Art und Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darlegt (Stand 28.05.2013, siehe 4.2).

Bei der Festsetzung von Straßen durch Bebauungspläne (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) gehört der Verkehrslärmschutz zu den abwägungsrelevanten Belangen. Durch den Bau von Straßen dürfen grundsätzlich keine Verkehrsräusche hervorgerufen werden, die als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind. Der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche richtet sich nach den in § 2 der 16. BImSchV baugebietsbezogen festgelegten Immissionsgrenzwerten. Diese Grenzwerte beanspruchen auch für die Festsetzung von Straßen durch Bebauungsplan unmittelbar Geltung. Nach diesen Grenzwerten beurteilt sich nicht nur, bis zu welchem Lärmniveau Straßenverkehrslärm ohne Schutzmaßnahmen oder eine angemessene finanzielle Entschädigung (§§ 41, 42 BImSchG) von der Nachbarschaft als zumutbar hinzunehmen ist (siehe 4.3.2).

3.7 Grün- und Freiflächen

In Übereinstimmung mit dem Städtebaulichen Rahmenplan „Innerer Osten“ soll mittel- bis langfristig entlang der Bahnstrecke Regensburg–Hof eine öffentliche Grünfläche entwickelt werden, die als Fortführung des im Bebauungsplan Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ gesicherten Grünzuges zu verstehen ist. Mit der Festsetzung der beiden insgesamt etwa 735 m² umfassenden öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans soll die Entwicklung dieses Grünzuges planungsrechtlich vorbereitet werden. Die nördliche öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 520 m² umfasst das im Rahmen der Stadtbiotopkartierung aufgenommene Biotop R-1307-002.

Die Bepflanzung der Stellplätze in den Baugebieten richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg. Aus stadtgestalterischen Gründen soll das Sonstige Sondergebiet „Viertelszentrum“ mit einer mindestens 3 m tiefen Eingrünung mit Gehölzen entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsgrenzen, das eingeschränkte Gewerbegebiet entlang aller Baugebietsgrenzen eingefasst werden. Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind dabei jeweils spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die

Festsetzungen zur Bepflanzung bzw. Begrünung der Baugebiete in angemessener Frist dient dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Gestaltung des Stadtbildes.

Durch die Ausweisung der ehemals industriell genutzten Fläche als Sonder- und Gewerbegebiete trägt der Bebauungsplan Nr. 143 dem städtebaulichen Gebot der Wiedernutzbarmachung Rechnung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Eingriff in Natur und Landschaft war bereits im Vorfeld des Planverfahrens erfolgt und muss daher nicht mehr ausgeglichen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Beplanung der ehemaligen industriell genutzten Flächen erfolgt insbesondere im Interesse der Eingriffsvermeidung in natürliche Lebensstätten für Pflanzen und Tiere im geschützten Landschaftsraum an anderer Stelle. Ebenso kommt die bauliche Wiedernutzung des bereits belasteten Bodens dem Schutz natürlicher Böden an anderer Stelle entgegen.

3.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Zur Vermeidung von ungeordneten und freigestellten Sockelbereichen der Bebauung innerhalb der Baugebiete wurde durch textliche Festsetzung gesichert, dass Kellergeschosse nicht durch Abböschungen freigelegt werden dürfen. Um Höhenversätze zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrundstücken zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das Gelände im Bereich der Baugrundstücke auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzufüllen ist.

3.7.2 Freileitungen

Freileitungen werden wegen der Störung des Stadtbildes als nicht zulässig festgesetzt.

4 Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Folgende Umweltbelange werden als durch die Planung betroffen bewertet und daher näher untersucht.

4.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten.

Beim weit überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um vegetationsfreie Schotterflächen, die bisher als Rübenhof des ehemaligen Zuckerfabrikareals, d.h. als Industriestandort genutzt wurden. Die Nutzung natürlicher Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft – Grünflächen an der Straubinger Straße und Alten Straubinger Straße sowie eine Teilfläche des im Rahmen der Stadtbiotopkartierung aufgenommenen Biotops R-1307-002 – ist daher untergeordnet. Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere kann auf Grund des vollständigen Rückbaus des Gebäudebestandes und der großflächigen Auffüllung der obersten Bodenschicht durch Recycling-Baustoffe im Zuge der Altlastensanierung mit Ausnahme der Stadtbiotopfläche als gering eingeschätzt werden.

Innerhalb des Plangebietes, das sich als anthropogen überformtes Areal darstellt, ist zu erwarten, dass der überwiegende Teil des Baumbestands – mit Ausnahme

des Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünflächen – für die Umsetzung der Planung nicht erhalten werden kann.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine faunistische Untersuchung (Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, Stand 06.05.2013) durchgeführt, um planungssichere Daten zur Avifauna und zum Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Plangebiet zu erhalten. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf besonders und streng geschützte Arten wurden daraufhin untersucht, ob sie den Tatbestand der artenschutzrechtlich verbotenen Störung erfüllen. Eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten liegt gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Vögel

Im Rahmen der Vogel-Erfassungen aus dem Jahr 2008 und 2013 konnten innerhalb des Plangebietes 12 Arten als Brutvögel, 8 als Nahrungsgäste und drei weitere als Durchzügler festgestellt werden.

Die nachgewiesenen Brutvögel (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen und Zilpzalp) sind alle weit verbreitet, kommun und nicht gefährdet. Der auf der Vorwarnliste stehende Feldsperling wurde 2013 nur als Nahrungsgast beobachtet.

Bei den festgestellten Vogelarten ist davon auszugehen, dass durch Vorhaben, die die Lebensräume dieser Arten zerstören oder schädigen, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt, d.h. gemäß § 44 BNatSchG kein Verbotstatbestand ausgelöst wird. Bezüglich der geringen Funktionen der Gehölze als Nahrungsraum für Vögel oder als kurzzeitiger Aufenthaltsort für Durchzügler ist auszuschließen, dass die Verluste zu einer Verschlechterung der lokalen Populationen führen.

Zur Förderung des Lebensraums für Trauerschnäpper, Mauersegler und Gartenrotschwanz sollen Nistkästen an Gebäuden und Bäumen beitragen, die durch textliche Festsetzung gesichert wurden.

Sonstige geschützte Arten

Das Potential der betroffenen Gehölze des Plangebietes als Lebensraum für **Fledermäuse** ist insgesamt gering. Es wurde ein „Höhlenbaum“ festgestellt, der als Quartierbaum für verschiedene Fledermausarten, die Baumhöhlen als Quartiere nutzen potentiell gut geeignet erscheint. Der Baum liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Baumstamm ist mindestens 2 m von der Plangebietsgrenze entfernt, die Baumkrone ragt in die nicht überbaubare Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes. Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. des § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Zauneidechsen konnten innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. Da darüber hinaus die potentiell gut geeigneten Eidechsenhabitate (Bahndamm und ehemaliges Abstellgleis) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen und unverändert erhalten bleiben, kann ausgeschlossen werden, dass Ver-

botstatbestände des § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Zauneidechse erfüllt werden.

4.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Für die planfeststellungsersetzende Festsetzung der Umbauten am Knotenpunkt Straubinger Straße/Planstraße wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen (Stand 28.05.2013) erarbeitet, der Art und Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darlegt.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden folgende Punkte berücksichtigt:

Der Großteil der Baumaßnahmen für den Umbau des Knotenpunktes Straubinger Straße/Planstraße findet auf versiegelten Straßenflächen und teilversiegelten Schotterflächen statt, die für Natur und Landschaft keine wesentlichen Funktionen übernehmen. Die Schotterflächen sind durch den Rückbau der Betriebsanlagen der Südzucker AG entstanden. Die Flächen waren vor Rückbau vollständig versiegelt. Die Schotterflächen wurden als temporärer Bauzustand gewertet und wurden in der Ausgleichsermittlung nicht weiter betrachtet.

Bei den wenigen betroffenen Flächen, die schon vor dem Rückbau eine geringe Funktion für Natur und Landschaft übernahmen, handelt es sich um naturferne Gehölzpflanzungen im Straßenrandbereich bzw. Straßenbegleitgrün. Diese Gehölzflächen weisen nur eine geringe Wertigkeit für Natur und Landschaft auf und wurden zu den Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I) gerechnet.

Beim Umbau des Knotenpunktes Straubinger Straße/Planstraße handelt es sich um Baumaßnahmen mit hohem Versiegelungsgrad. Aufgrund der hohen straßenbedingten Vorbelastung wurde als Kompensationsfaktor für die in Anspruch genommenen Biotopflächen der untere Wert, d.h. 0,3 angesetzt. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung ist durch die Baustelleneinrichtungsflächen dort somit nicht gegeben. Daraus resultiert ein Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von 441 m².

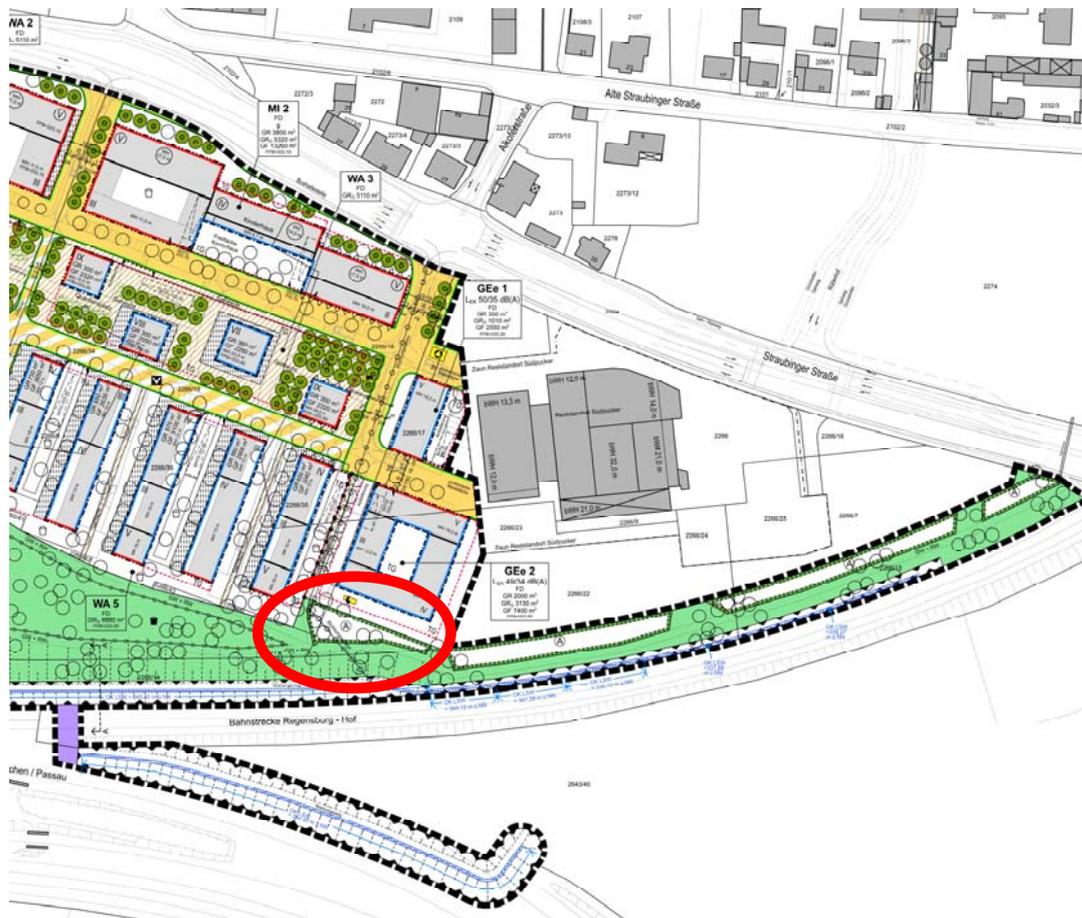
Von der Baumaßnahme werden darüber hinaus folgende Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung unterliegen:

- 1 Linde, Stammumfang ca. 120 cm
- 1 Blaufichte, Stammumfang ca. 120 cm

Nach Baumschutzverordnung sind dafür 4 Bäume I.Wuchsordnung als Ersatz zu pflanzen.

Die Umbauplanung des Knotenpunktes Straubinger Straße/Planstraße sieht nicht bebaute Grünflächen in einer Größe von insgesamt 937 m² vor. Davon entfallen 553 m² auf geplante Baumreihen beiderseits der Verbindungsstraßen zwischen Straubinger Straße und Alter Straubinger Straße und 384 m² auf Straßenbegleitpflanzungen im Bereich der umgebauten Straubinger Straße. Mit den vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen von 16 Bäumen 1. Wuchsordnung beiderseits der neuen Verbindungsstraße werden die Verluste der zwei gemäß Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume ausgeglichen. Darüber hinaus ist die Maßnahme ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der durch den Umbau des Knotenpunktes Straubinger Straße/Planstraße ausgelöste Ausgleichsbedarf von 441 m² wird mangels einer geeigneten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 143 auf einer Fläche südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe des Bebauungsplanes Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ der Stadt Regensburg abgedeckt. In diesem Bebauungsplan sind „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in einer Größenordnung festgesetzt, die der Bebauungsplan Nr. 101 nicht voll ausschöpft und die daher für die Deckung des Ausgleichsbedarfs dem Bebauungsplan Nr. 143 zugeordnet werden. Konkret handelt es sich um eine Maßnahmenfläche von 556 m² südlich des GEe2 des Bebauungsplanes Nr. 101. Durch diese Maßnahme wird der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 143 vollständig abgedeckt.



Das Maßnahmenziel, wie in der Begründung zum BP Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“ S.49 dargelegt, bleibt erhalten. Auf der für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Fläche werden arten- und blütenreiche Magerrasen bzw. magere Grünlandbestände angelegt und dauerhaft erhalten. Vorrangiges Ziel der Maßnahme ist die Struktur- und Lebensraum-Anreicherung des Grünzugs im Bebauungsplan Nr. 101, so dass er auch für spezialisiertere Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bietet.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

„Die mit dem Rückbau der Werksanlagen aufgebrauchte und verdichtete Auffüllung (Recycling-material) wird in den oberen cm aufgeraut. Als Vegetationstragschicht ist eine ca. 5 cm dünne magere Substratanddeckung (z.B. magerer Oberboden mit gerin-

ger Bindigkeit, Substratgemische) aufzutragen. Hinsichtlich der späteren maschinellen Pflege ist steinfreies Material zu verwenden. Ggf. ist vor Auftrag der Vegetationstragschicht weiteres Rohboden- oder Recyclingmaterial verdichtungsarm aufzutragen, um einen ebenen Geländeverlauf zu den angrenzenden Grünflächen (hier Oberbodenauftrag mit größerer Schichtstärke) und Wegen zu gewährleisten. Die Begrünung soll durch eine standortgerechte, arten- und kräuterreiche Saatgutmischung für Magerstandorte mit einem möglichst hohen Anteil autochthonen Saatgutes (soweit verfügbar) erfolgen. Alternativ dazu kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auch eine Saatgutübertragung aus geeigneten Lieferbeständen (z.B. mittels Heudruschsaat) vorgenommen werden. Die Fläche ist je nach Aufwuchsstärke und Vegetationsentwicklung 1-3mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen soll. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf jegliche Form der Düngung ist komplett zu verzichten.“ (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, Stand 28.05.2013, S. 18/19)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Ein weiterer Bedarf an Maßnahmen besteht nicht.

4.3 Immissionsschutz – Lärm

Zum Bebauungsplan Nr. 143 wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie dem Gewerbelärm (C. Hentschel Consult, Freising, Stand 13.05.2013) durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Bei Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm		16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)	59	49
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)	64	54
Gewerbegebiete	65	50	65	55 (50)	69	59
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	–	–	45–65	35–65	–	–

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte TA Lärm, Orientierungswerte DIN 18005 und Grenzwerte 16. BImSchV

Das Sonstige Sondergebiet „Viertelszentrum“ entspricht aufgrund der dominierenden Einzelhandelsnutzung einem Gewerbegebiet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete für die Beurteilung der auf das Sondergebiet einwirkenden Lärmimmissionen herangezogen werden können.

Die Beurteilung des Verkehrslärms, der durch den Neubau der Planstraße hervorgerufen werden wird, erfolgt auf der Grundlage der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV).

4.3.1 Verkehrslärmimmissionen

Die Lärmsituation im Plangebiet wird im Hinblick auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Kfz-Verkehr auf der Straubinger Straße und der Planstraße bestimmt. Bei der Alten Straubinger Straße handelt es sich um eine Erschließungsstraße für wenige Grundstücke (Sackgasse); der Straßenabschnitt der Alten Straubinger Straße innerhalb des Plangebietes ist hinsichtlich einer Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen vernachlässigbar.

In die Berechnung des Straßenverkehrslärms nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurden für den Prognosehorizont 2025 die folgenden Eingangsdaten der Stadt Regensburg eingestellt:

Straße	DTV	Kfz/h		Lkw-Anteil in %		Lärmemissionspegel in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Straubinger Str.	17.250	899	360	9	9	65,0	61,0
Planstraße	3.500	182	73	5	5	56,5	52,6

Tabelle 2 Emissionspegel gemäß RLS-90 für den Planfall 2025 bei 50 km/h, C. Hentschel 05/2013, S. 9

In Bezug auf den öffentlichen Schienenverkehrslärm wird die Lärmsituation des Plangebiets durch Zugfahrten der Strecke 5860 Regensburg – Hof bestimmt. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte auf der Grundlage von Prognosewerten der Deutschen Bahn für den Zeithorizont 2025 gemäß Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 1990 (Schall 03). Die folgenden Emissionspegel berücksichtigen einen Zuschlag von 2 dB(A) für Betonschwellen, einen Zuschlag von 3 dB(A) für einen Kurvenradius von 300 bis 500 m sowie im Bereich der Brücke einen Zuschlag von 3 dB(A).

Bahnstrecke	Emissionspegel in dB(A)		Anzahl der Züge gesamt (Güterzüge)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
westlich/östlich der Brücke	71,0	65,6	89 (12)	11 (2)
Bereich Brücke	74,0	68,6		

Tabelle 3 Emissionspegel Bahnstrecke für den Planfall 2025, C. Hentschel 05/2013, S. 10

Die Berechnung und Darstellung (energetische Addition) der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms analog der RLS-90 und des Schienenverkehrslärms analog zur Schall 03 erfolgte für die Immissionshöhe des 1. OG unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse; die Darstellung der Ergebnisse anhand von Lärmkarten jeweils für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr). Die Berechnung berücksichtigt den Schienenbonus von -5 dB(A) für die geringere Störwirkung des Schienenverkehrslärms gemäß Schall 03 sowie die ampelgeregelt zukünftige Kreuzung der Straubinger Straße/Planstraße.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation

Innerhalb des Plangebietes werden durch Straßen- und Schienenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und 55 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) in einer Immissionshöhe in Höhe des 1. Obergeschosses sowohl tags als auch nachts im Bereich der Straubinger Straße, der Planstraße und westlich der Bahnstrecke überschritten. Die Überschreitung beträgt im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes bis zu 9 dB(A) und im Nachtzeitraum bis zu 14 dB(A).

4.3.2 Neubau Planstraße

Für den Neubau der Planstraße zwischen Straubinger Straße und Alter Straubinger Straße ist zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch dieses Straßenbauvorhaben eingehalten werden. Die unmittelbare Umgebung der Planstraße wurde im Norden/Nordosten und Süden als Gewerbegebiet sowie im Nordwesten und Westen als Mischgebiet eingestuft. Die Darstellung der Immissionsbelastung für die bestehende Bebauung erfolgte jeweils an den Fassaden im ungünstigsten Geschoss sowie als Isophonenkarte für die Höhe des 1. Obergeschosses.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation durch den Neubau der Planstraße

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der als Mischgebiete und als Gewerbegebiete einzustufenden Umgebung durch den Verkehr der Planstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Auf den westlich und östlich der Planstraße gelegenen Brachflächen wird der Immissionsgrenzwert für ein Gewerbegebiet sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten; auch der Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet kann im Tagzeitraum eingehalten werden, im Nachtzeitraum nur in einem Abstand von ca. 27 m zur Straßenmitte. Bei der zu erwartenden Büronutzung auf der Brachfläche westlich der Planstraße (Bauvorbescheid liegt vor) handelt es sich ausschließlich um eine gewerbliche Nutzung, eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Wird die Brachfläche westlich der Planstraße einer gewerblichen Nutzung zugeführt, sind aufgrund des Neubaus der Planstraße keine Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich.

Die aus dem Neubau der Planstraße für das Bebauungsplangebiet resultierenden schalltechnischen Vorkehrungen sind unter dem Punkt Schallminderungsmaßnahmen Verkehrslärm zusammengefasst. Durch die Planstraße ergibt sich für die bestehende Bebauung kein Anspruch auf Schallschutz.

4.3.3 Verkehrslärmemissionen

Der von der gewerblichen Nutzung des Plangebietes ausgehende Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, das heißt die planbedingte Verkehrszunahme, ist gemäß TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsbelastung ohne Planstraße wird der Immissionsbelastung mit Planstraße gegenübergestellt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird dabei angenommen, dass der gesamte Verkehr auf der Planstraße aus den gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplangebietes resultiert.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs aus Betrieben auf öffentlichen Verkehrsflächen sollen gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm in einem Abstand von 500 m in Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit als möglich vermindert werden, wenn:

- sich der Beurteilungspegel des Verkehrsgeräuschs mindestens um 3 dB(A) erhöht,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten wird.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation durch planbedingten Mehrverkehr

An den maßgeblichen Immissionsorten der als Mischgebiet einzustufenden Umgebung des Plangebietes ist mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes durch den planbedingten Mehrverkehr zu rechnen. Am Immissionsort IO 6 nördlich der Alten Straubinger Straße und am Immissionsort IO 12 westlich der Planstraße wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete jeweils im Nachtzeitraum überschritten; schalltechnische Maßnahmen werden jedoch nicht erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, zukünftig die Geschwindigkeit auf dem östlichen Abschnitt der Alten Straubinger Straße auf 30 km/h zu beschränken, um am IO 6 den Immissionsgrenzwert einhalten zu können. Dies ist nur über eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung umsetzbar, nicht über planungsrechtliche Festsetzungen.

4.3.4 Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete, das dem Gebietscharakter des Sonstigen Sondergebietes „Viertelszentrum“ entspricht, durch Straßenverkehrslärm bzw. Schienenverkehrslärm überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das **Einhalten von Mindestabständen** scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass keine gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße, zur Planstraße bzw. zur Bahnstrecke Regensburg-Hof umsetzbar wäre. Aus stadtbaugestalterischen Gründen soll insbesondere entlang der Straubinger Straße innerhalb des Sondergebietes „Viertelszentrum“ und des Gewerbegebietes eine neue Raumkante für die östliche Stadteinfahrt entstehen, die zugleich die Bebauung nördlich des Plangebietes vor Straßen- und Schienenverkehrslärm schützt. Der Kreuzungsbereich von Straubinger Straße und Planstraße soll aus städtebaulichen Gründen mit einer straßenbegleitenden Bebauung neu gefasst werden – ohne ausgedehnte Freiflächenzonen vor den Gebäuden.

In Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter der näheren Umgebung und in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenkonzept „Innerer Osten“ wird innerhalb des Plangebietes eine **differenzierte Baugebietsausweisung** durch die Festsetzung des Sondergebietes mit dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im östlichen Teil des Plangebietes vorgenommen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden durch Straßen- und Schienenverkehrslärm erheblich überschritten. Da ab einem Außenlärmpegel von über 45 dB(A) ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist, wurden im Gewerbegebiet keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Innerhalb des Sondergebietes „Viertelszentrum“ ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten stellen **aktive Schallschutzmaßnahmen** in Form von Lärmschutzwänden entlang der Straubinger Straße, der Planstraße und der Bahnstrecke Regensburg–Hof keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die Bebauung des Plangebietes von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das Ortsbild stark beeinträchtigen würden. Aus diesen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für das Sondergebiet „Viertelszentrum“ und das Gewerbegebiet **passive Schallschutzmaßnahmen** nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis VI dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Zusätzlich wurde im mit „Fensterunabhängige Belüftung“ gekennzeichneten südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes „Viertelszentrum“ und des Gewerbegebietes festgesetzt, dass aufgrund der deutlichen Überschreitung der Sanierungspegel bei Aufenthaltsräumen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist.

Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsräuschimmissionen Rechnung getragen wird.

4.3.5 Gewerbelärm

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (C. Hentschel Consult, Freising, Stand 13.05.2013) wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 Lärmemissionskontingente einschließlich richtungsbezogener Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt.

In den Baugebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} in Tabelle A, einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

In die Kontingentierung eingerechnet wurde die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbegebiete. Die dem Sonstigen Sondergebiet „Viertelszentrum“ und dem Gewerbegebiet zugewiesenen Lärmemissionskontingente sind so ausgelegt, dass auch am kritischsten Immissionsort IO 1 (Mischgebiet) westlich des Sondergebietes „Viertelszentrum“ bei ungehinderter Schallausbreitung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und so der Schutzanspruch der Bewohner gewährleistet bleibt. Da eine globale Erhöhung der Emissionskontingente eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete am IO 1 hervorrufen würde, werden gemäß DIN 45691 Zusatzkontingente in Form von Richtungssektoren definiert.

Mit der Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente und der richtungsbezogenen Zusatzkontingente wird sichergestellt, dass es nicht zu Überschreitungen der Richtwerte gemäß TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung des Plangebietes kommt.

4.4 Boden

Zum Plangebiet liegt die Dokumentation zum „Rückbau des Südzucker-Werkes in Regensburg, Abschlussbericht zur Altlastensituation und Wiederverwertung von Recyclingmaterial für den Bereich Rübenkippe von Dr. G Pedall Ingenieurbüro in Haag vom 21.12.2009 vor.

Innerhalb des Plangebietes sind die ursprünglichen Bodengesellschaften durch die industrielle Nutzung überformt worden. Nach Aufgabe der industriellen Nutzungen wurden im Zeitraum zwischen 11/2008 und 05/2009 sämtliche Gebäude, Oberflächenversiegelungen und Bestandteile der unterirdischen Anlagen des nördlichen Rübenhofes der ehemaligen Zuckerfabrik zurückgebaut. Seit dem Abschluss der Freimachung des Geländes und der Altlastensanierung sind als oberste Schicht in der Bodenfolge Auffüllungen durch Recycling-Baustoffe (RW1-Material) mit Mächtigkeiten zwischen 0,2 und 1,5 m vorzufinden. Der Wirkungspfad Boden–Mensch und Boden–Pflanze ist aufgrund des Geländeoberflächenabschlusses mit RW1 einhaltendem Recycling-Baustoffen gemäß ZTVwwG unterbunden. Nach den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch wäre innerhalb des Plangebietes eine schadlose Nachnutzung für Mensch und Allgemeinheit als Kinderspielfläche möglich.

Bei Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben ist damit zu rechnen, dass Boden bzw. Auffüllungen unterhalb der im Zuge der Altlastensanierung aufgetragenen Recycling-Baustoff-Schicht (RW1-Material) z. T. kein belastungsfreies Material darstellt und einer abfallrechtlichen Deklaration bedarf.

4.5 Grundwasser, Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes liegt der mittlere höchste Grundwasserstand bei 329,0 m ü. NN. Im Zuge der Altlastensanierung sind Recycling-Baustoffe (RW1-Material) oberhalb 331,0 m ü. NN aufgebracht worden. Als Ergebnis dieser Altlastensanierung ließ sich für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser für den alleinigen auffälligen Parameter Arsen kein Gefährdungspotential ableiten (vgl. Rückbau des Südzucker-Werkes in Regensburg, Abschlussbericht zur Altlastensituation und Wiederverwertung von Recyclingmaterial für den Bereich Rübenkippe, Dr. G Pedall Ingenieurbüro, Haag, 21.12.2009). Innerhalb des Plangebietes ist eine Niederschlagswasserversickerung daher grundsätzlich möglich.

Oberflächenwasser aus privaten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich dezentral auf den Grundstücksflächen in geeigneten Vegetationsflächen versickert werden. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen Technischen Regeln erfüllt werden. Sollte eine erlaubnisfreie Versickerung nicht möglich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beim Umwelt- und Rechtsamt zu beantragen.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Baugestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet und den Gewerbegebieten dienen dem Ziel, ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Werbeanlagen sollen nur am Ort der Leistung errichtet werden können; Fremdwerbung soll unzulässig sein. In ihrem Umfang und ihrer Gestaltung soll die einzusetzende Werbung reduziert sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Schrift darf maximal 1,3 m hoch und nur in Form von Einzelbuchstaben ausgeführt werden, die auch hinterleuchtet sein können.

6 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Regelung der Kostenübernahme für die weiteren Schritte ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor vorgesehen. Dieser beinhaltet auch die Finanzierung der weiteren Erschließungs- und Infrastrukturkosten für die öffentlichen Anlagen, soweit sie durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

Eine Bodenordnung ist darüber hinaus nicht erforderlich.

Planungs- und Baureferat

Stadtplanungsamt

Christine Schimpfermann
Planungs- und Baureferentin

Ute Hick
Ltd. Baudirektorin

Der Stadtrat hat am 00.00.2013 die obige Begründung vom 00.00.2013 zum Bebauungsplan Nr. 143 für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof vom 00.00.2013 beschlossen.

Regensburg, 00.00.2013
STADT REGENSBURG

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister