

BEBAUUNGSPLAN NR. 112 -I
SIMON-SORG-STRASSE

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
Vom 16.10 2018

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 112-I

Simon-Sorg-Straße

Die Stadt Regensburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich nördlich der Kirchmeierstraße, östlich der Autobahn A 93, sowie westlich und südlich der Sportflächen des ESV 1927 wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 19.09.2017 in der Fassung vom 16.10.2018 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 112 und Nr. 63a, bestehend aus der Teilfläche des Flurstücks 3738, Gemarkung Regensburg und den Teilflächen der Flurstücke 32/17, 32/8, 32/14, 32/15, 32/20 Gemarkung Dechbetten werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 112-I verdrängt.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 19.09.2017 in der Fassung vom 16.10.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt wird ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO_{EB}).
Dieses dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Sortimente Fahrräder, E-Bikes, Motorräder sowie dem Versandhandel, Werkstätten und zugehörigen Lager- und Büronutzungen.

(2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO_{EB}) folgende Nutzungen zulässig:

- a. ein Einzelhandelsbetrieb für die Sortimente
 - Fahrräder, E-Bikes und Zubehör, Fahrrad- und Sportbekleidung, Sportartikel
 - Motorräder, Motorradteile und Zubehör sowie Motorradbekleidung
- b. Werkstätten für Fahrräder, E-Bikes und Motorräder
- c. die dem Einzelhandelsbetrieb zugehörigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- d. dem Betrieb zugeordnete Lagerräume
- e. die dem Einzelhandelsbetrieb zugehörigen Nebennutzungen, wie Sozialräume etc.
- f. ein Gastronomiebetrieb mit einer Nutzfläche von 150 m²
- g. die dem Einzelhandelsbetrieb zugehörigen und erforderlichen Stellplätze als offene Stellplatzanlagen sowie als Tiefgarage
- h. Anlagen zur Anlieferung

(3) Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 9.750 m² beschränkt. Für die einzelnen in Abs. 2 genannten Sortimente werden die folgenden maximalen Verkaufsflächen festgesetzt:

- „Fahrräder, E-Bikes und Zubehör inkl. Fahrradteststrecke“ inkl. Fahrradstrecke (nicht-zentrenrelevantes Sortiment): 4.950 m² Verkaufsfläche
- „Fahrrad-, Sport- und Motorradbekleidung, Sportartikel“ (zentrenrelevantes Sortiment) 2.700 m²:
 - ...davon Sportbekleidung und-schuhe: 1.060 m²
 - ... davon Motorradbekleidung: 940 m²
 - ...davon Sportartikel (Sportklein- und -großgeräte): 700 m²
- „Motorräder, -teile und Zubehör“ (nicht - zentrenrelevant): 2.100 m²

§ 4 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- (1) Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- (2) Die Bebauung entlang der Kirchmeierstraße ist durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten

§ 5 Höhenentwicklung

- (1) Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe ist die Höhenkote 348,40 m ü. NN in der Simon-Sorg-Straße.

- (2) Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen ist die Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand ohne Technikaufbauten).
- (3) Die Gebäudeunterkanten dürfen maximal 10 Meter unterhalb der Höhenkote 348,40 m ü. NN liegen. Die Gebäudeunterkanten werden durch das am tiefsten liegende Gründungselement des Gebäudes definiert.
- (4) Unterkanten von Gebäudeöffnungen (EFOK) wie z.B. Türen oder Lichtschächte müssen einen Sicherheitsabstand von 20 cm über der Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante besitzen.

§ 6 Dachgestaltung

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- (2) Flachdächer sind extensiv mit samen- und blütenreichen Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 12 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger Dachaufbauten und technischer Anlagen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 9.410 m² extensiv begrünte Dachfläche herzustellen.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf Neubauten sind maximal auf 10% und auf dem Bestandsgebäude (Flurstücke 32/14 und 32/15, Gemarkung Dechbetten) auf maximal 20% der gesamten Dachfläche zu beschränken.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen dürfen durch Dachaufbauten und technische Aufbauten überschritten werden. Jene Dachaufbauten und technische Anlagen wie z.B. Solaranlagen dürfen eine Höhe von maximal 3 m nicht überschreiten und sind mit einer Einhausung zu umfassen. Dachaufbauten und technische Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenwänden des obersten Geschosses zurücktreten. Von der Einhausung ausgenommen sind Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter.
- (5) Dachaufbauten sind in dem Bauraum mit einer festgesetzten maximalen Höhenentwicklung von 25 m Wandhöhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster sowie Oberlichter, sofern diese einen Neigungswinkel von unter 10° besitzen.

§ 7 Nebenanlagen und Stellplätze

- (1) Nebenanlagen, Anlagen zu Anlieferung (u.a. Rampen) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Bauräume und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

- (2) Im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes (Flurstücke 32/14 und 32/15, Gemarkung Dechbetten) muss gem. Planzeichnung eine Not- und Pflegezufahrt für das ESV-Gelände (Flurstück 32/9, Gemarkung Dechbetten) freigehalten werden, diese darf auch als Zufahrt für die Anlieferzone und die Stellplätze genutzt werden.
- (3) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig.

§ 8 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich innerhalb des gem. Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehrzufahrten.

§ 9 Einfriedungen und Einzäunungen

- (1) Einfriedungen (entlang der Grundstücksgrenze) und Einzäunungen (innerhalb des Grundstücks) sind als offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Hiervon ausgenommen ist die zulässige Absturzsicherung gem. Absatz 4.
- (2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind einzufrieden bzw. zu umzäunen.
- (3) Südlich des östlichen Bauraumes sind Einfriedungen und Einzäunungen unzulässig.
- (4) Westlich sowie östlich der Simon-Sorg-Straße, zwischen der Nebenanlage für Stellplätze und den zu erhaltenden Bäumen sowie entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine Absturzsicherung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und maximal 1,20 m herzustellen.

§ 10 Abstandsflächen

- (1) Die Abstandsflächen im Bebauungsplanumgriff werden außer zur Simon-Sorg-Straße auf 0,5 H jedoch mindestens 3 m reduziert.
- (2) Die Abstandsflächen entlang der Baugrenzen an der Simon-Sorg-Straße dürfen ausnahmsweise auf 0,25 H reduziert werden, wenn sichergestellt ist, dass im Erdgeschoss keine dauerhaften Aufenthaltsräume untergebracht sind bzw. eine zusätzliche Belichtung und Belüftung von einer anderen Gebäudeseite nachgewiesen werden kann.
- (3) Stützmauern sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 32/9, Gemarkung Dechbetten zulässig.

§ 11 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen und der Dachflächen des Gebäudes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als Wiesen-, Rasenflächen oder blütenreiche Pflanzbeete aus standortheimischen und standortgeeigneten Stauden und/oder hochstämmigen Bäumen zu gestalten und zu erhalten.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzte südliche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als strukturreiche Baum-Strauchhecke mit standortheimischen, standortgerechten Arten herzustellen und zu erhalten. Es sind mindestens 8 Bäume der II. Wuchsordnung als 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen (16-18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind mit blütenreichen Sträuchern zu unterpflanzen. Pro 1,5 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die Sträucher müssen eine Pflanzqualität von drei, mindestens 100 cm langen Trieben aufweisen.
Die in der Planzeichnung festgesetzte nördliche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Flurstück 32/20, Gemarkung Dechbetten) ist als artenreiche Blühwiese mit zwei Obstgehölzen herzustellen. Die Blühwiese ist mit artenreichen Saatgutmischungen standortheimischer Arten (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“) anzulegen und einmal im Jahr im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die in diesem Bereich notwendige Notzufahrt ist mit Schotterraseneinsaat einzuplanen. Die Blühwiese und Obstbaumpflanzung muss spätestens 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes funktionsfähig fertiggestellt werden. An den Obstgehölzen sind in südexponierter Lage zwei Insektennisthilfen anzubringen.
- (4) Innerhalb der südlichen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Flurstück 32/17, Gemarkung Dechbetten und Flurstück 3738, Gemarkung Regensburg) ist ein maximal 2 Meter breiter und 6 Meter langer Weg ausnahmsweise zulässig. Flächen für die Feuerwehr sind in der nördlichen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausnahmsweise zulässig.
- (5) Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Feuerwehrflächen und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und auf nicht unterbauten Flächen mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Kies,

Schotterrasen). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

- (6) Insgesamt sind mindestens 100 qm Fassade in Abschnitten von mindestens 5 m Länge flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste für Kletterpflanzen in den Hinweisen zur Satzung) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 1,5 Metern zu pflanzen und müssen über einen mindestens 0,80 Meter tiefen durchwurzelbaren Raum verfügen. Die Fassadenbegrünung kann auch als wassergebundene Begrünung hergestellt werden,
- (7) Auf Parkgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist außerhalb überbauter und befestigter Bereiche eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 Meter vorzusehen.
- (8) Nicht bebaute oder befestigte Flächen innerhalb der Baugrenzen sowie nicht genutzte Flächen innerhalb des Baugrundstücks sind als Wiesen-, Rasenflächen oder blütenreiche Pflanzbeete herzustellen.

§ 12 Entwässerung

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Die zulässige Einleitmenge von 119 l/s*ha darf nicht überschritten werden, was durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück sicherzustellen ist.

§ 13 Artenschutz

- (1) Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durchzuführen, um die Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:
Ein Nistkasten für den Gartenrotschwanz ist am westlichen Rand der Baumreihe nördlich des Bestandsgebäudes (Flurstücke 32/14 und 32/15, Gemarkung Dechbetten) anzubringen. Die übrigen fünf Nistkästen werden fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf die nördliche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesiedelt. Dabei werden zwei Nistkästen auf der hergestellten Blühfläche mit zwei Obstgehölzen (Flurstück 32/20, Gemarkung Dechbetten) und drei Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen auf (Flurstück 32/20, Gemarkung Dechbetten) südexponiert aufgehängt. Die extensive Dachbegrünung des Bestandsgebäudes (Flurstücke 32/14 und 32/15, Gemarkung Dechbetten) ist in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, die extensive Begrünung des Neubaus in der Vegetationsperiode nach Rohbaufertigstellung herzustellen.

- (2) Die Entfernung und Fällung von Gehölzen ist von Anfang Oktober bis Ende Februar und der Abbruch von Bestandsgebäuden ist von Ende August bis Anfang März durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude vorab von einer fachkundigen Person zu untersuchen.

§ 14 Aufschüttungen, Abgrabungen

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

§ 15 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 16 Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht

- (1) Ein Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Stadt Regensburg zur Rettung und für Pflegearbeiten auf dem ESV-Gelände (Flurstücke 32/9, Gemarkung Dechbetten) festgesetzt.
- (2) Ein Leitungsrecht zugunsten der REWAG wird im Bereich der Simon-Sorg-Straße sowie nördlich davon festgesetzt.

§ 17 Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.
- (2) An Fassaden von schutzbedürftigen Büroräumen o.Ä. mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln größer 65 dB(A) tagsüber sind fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Es können schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Einrichtungen wie zentrale Be- und Entlüftungsanlagen oder kontrollierte Raumbelüftungen eingesetzt werden. Die schallgedämmten Belüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes nach DIN 4109 berücksichtigt werden und dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.
- (3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB(A) / m²

Teilfläche	Fläche (m ²)	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
Teilfläche TF 1 (West)	9.315	59	44
Teilfläche TF 2 (Ost)	5.925	58	42

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	11	11
B	16	16
C	7	7
D	1	5
E	12	12

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4504764 m, H = 5430337 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691 :2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

§ 18 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind im Bereich der Anbauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz in einem Abstand von 40 m ab dem Straßenrand der Autobahn unzulässig.
- (3) Beleuchtete Werbeanlagen sind an den südlichen Gebädefassaden beider Bauräume sowie an den westlichen und östlichen Gebädefassaden des östlichen Bauraums zulässig. Sie sind so auszurichten, dass eine Blendwirkung zur Autobahn A 93 und auf die Kirchmeier Straße ausgeschlossen wird.
- (4) Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen (einschließlich Lichtprojektion) sind nicht zulässig.
- (5) Eine Schriftgröße von max. 1,5 m sowie eine Gesamtgröße der Werbeanlage von max. 5 % der Fassadenfläche sind zulässig.
- (6) Es sind maximal zwei Werbesäulen und - stelen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.
- (7) Es sind maximal 6 Fahnen zulässig.
- (8) Fahnen dürfen eine maximale Höhe von 9 m nicht überschreiten.

§ 19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise zur Satzung

1) Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

2) DIN-Normen/technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen (4109 und DIN 45691) und technischen Regelwerke können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

3) Genehmigungs- / Freistellungsverfahren

Das vorzufindende und geplante Gelände des Baugrundstückes sowie die EFOK der Gebäude sind in den Bauvorlagen im Maßstab 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangabe (bezogen auf NN) darzustellen.

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

Mit dem Bau- und sonstigen Genehmigungsantrag ist ein Schallgutachten einzureichen, aus dem hervorgeht, dass die zulässigen Immissionspegel eingehalten werden (siehe § 16 Abs. 3 des Satzungstextes)

4) Grundstücksentwässerung

Für den Planungsbereich wird ein mittlerer Spitzenabflussbeiwert von 0,7 festgelegt.

Für erforderliche Entwässerungsanlagen ist der notwendige Platzbedarf (insbesondere ein ausreichender Abstand von der Bebauung) entsprechend den geltenden

Regelwerken (u.a. DWA – Arbeitsblatt A 138) zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, insbesondere auch bei Grenzbebauung, dass gemäß Entwässerungssatzung auf dem jeweiligen anzuschließenden Grundstück ein Kontrollschacht errichtet werden kann.

Eine Befreiung vom Anschlusszwang für Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal ist beim Tiefbauamt einzuholen. Ein wasserrechtlicher Antrag zur Versickerung ist beim Umweltamt zu stellen.

5) Bauwasserhaltung

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den

Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar

werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tunnel, Parkgaragen etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

6) Altlasten

Umweltrelevante Bodenbelastungen können im Bereich des Stadler-Parkhauses nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist der Bereich des Parkhauses nach dessen Abriss auf Altlasten zu untersuchen. Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten im übrigen Geltungsbereich optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Umweltamt Stadt Regensburg) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind durchzuführen, bevor mit der Errichtung des Neubaus begonnen wird.

7) Insektenfreundliche Beleuchtung

Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten. Diese zeichnet sich durch ein gelbes Licht aus. Hierfür wird die Verwendung von Natriumdampflampen empfohlen.

8) Vermeidung von Vogelschlag

An großflächigen Glasfronten und Scheiben sind zum Schutz von Vögeln geeignete vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen.

9) Baumschutz

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit Baumschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil 4 Landschaftspflege), DIN 18920 sowie dem Merkblatt zum Umgang mit Bäumen der Stadt Regensburg durchzuführen.

10) Kampfmittel

Eine Auswertung historischer Luftbilder ergab Hinweise auf Bombentrichter im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Baufeld ist daher im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Kampfmittel zu untersuchen. Sollten im Rahmen dieser Baufeldfreimachung Auffälligkeiten bzw. Kampfmittel festgestellt werden, sind diese durch hierfür ausgebildetes Personal fachgerecht zu entsorgen.

11)Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12)Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

13)Klimaschutz

Zur Klimaschutzsituation wird auf die Stellungnahme von GeoNet (November 2017) hingewiesen, die bei der Stadt Regensburg eingesehen werden kann. Zur Verminderung klimaökologischer Auswirkungen sind u.a. bei der Errichtung von Neubauten helle Baumaterialien zu verwenden, um die Albedo zu erhöhen.

14)Pflanzliste für Bäume

Bäume I. Wuchsordnung, Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stammumfang 18-20 cm.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Caprinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane (nicht heimisch)
Robinia pseudoacacia	Robinie (nicht heimisch)

Bäume II. Wuchsordnung, Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stammumfang 16-18 cm.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Obstbäume, Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm m.B., Stammumfang 16-18 cm.

<i>Acer campestre i.S.</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium i.S.</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica i.S.</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus domestica i.S.</i>	Kultur-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Malus domestica i.S.</i>	Kultur-Apfel
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere

15)Pflanzliste für Kletterpflanzen

Kletterpflanzen, Pflanzqualität: Solitär, 3x v., im Container):

<i>Akebia quinata</i>	Fingerblättrige Akebie
<i>Klematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Vitis coignetiae</i>	Rostrote Weinrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Kletterwein
<i>Hedera helix</i>	Efeu

16)Pflanzliste für Heckenpflanzung

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

17)Pflanzliste für extensive Dachbegrünung

Sonnige Standorte besonders insektenfreundlich (Substratschicht 8-10 cm; Lava-Bims-Gemisch mit 8-10% Humusanteil): Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugellauch, Färberkamille, Färbermeister, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosenflockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf,

Ysop, Pechnelke, Sandfingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fetthenne, Gewöhnlicher Thymian (Quendel)

18) Löschwasser und Hydranten

Die Löschwasserversorgung muss nach den Arbeitsblättern W 331, W 400 und W 405 der DVGW sichergestellt werden.

Für Feuerlöschzwecke kann eine Entnahme von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden unter Einhaltung eines Mindestdrucks von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Sollten 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.

19) Leitungsschutz

Zum Schutz von Sparten bzw. Leitungen unter Gelände sind Bäume und Sträucher hierzu in einem Mindestabstand von 2,5 Metern zu pflanzen.

20) Zeitliche Umsetzung der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Dachbegrünungen sind nach Bauabschluss in der darauffolgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

21) Artenschutz

Bei Umsetzung der Planung müssen Gebäudeteile abgerissen und Vegetationsbestände entfernt werden. Des Weiteren werden momentan unversiegelte Rasen- und Wiesenflächen überbaut. Ein großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes aus Baum- und Heckenstrukturen, der als Lebensraum für Arten dienen kann, wird entfernt.

Da es sich bei dem Gartenrotschwanz als planungsrelevante Art um einen Zugvogel handelt, wird durch eine Bauzeitensteuerung das Auslösen eines Verbotstatbestands vermieden. Die Entfernung und Fällung von Gehölzen ist von Anfang Oktober bis Ende Februar und der Abbruch von Bestandsgebäuden ist nur von Ende August bis Anfang März durchzuführen, da in dieser Zeit der Gartenrotschwanz als Zugvogel nicht auf der Fläche vorkommt (V1). Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude vorab von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Dieses Vorgehen wird festgesetzt und ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

In den Randbereichen des Vorhabengebiets sind Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (M1). Die Maßnahme trägt dazu bei, langfristig einen wirksamen Ersatz für die zu fällenden Vegetationsstrukturen zu

erreichen. Die Sicherung dieser Maßnahme (M1) erfolgt durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft. Um den Verlust von Brutplätzen auszugleichen, müssen auf geeigneten Flächen bis vor Beginn der nächsten Brutsaison, also bis spätestens April 2018, insgesamt sechs Nistkästen – drei pro Gartenrotschwanzbrutpaar - aufgehängt werden (CEF1). In Abstimmung mit dem Umweltamt kann die Umsetzung der CEF-Maßnahme in zwei Schritten erfolgen:

Interimslösung: Fünf der erforderlichen Nistkästen werden auf den umliegenden Sportflächen aufgehängt und ein Nistkasten innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser Nistkasten wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sicherung der übrigen fünf Nistkästen erfolgt im Städtebaulichen Vertrag. Sie sind nach fünf Jahren, wenn die städtischen Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen, innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans zu situieren, wenn die volle Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung (FCS) und der Fläche beim Wendehammer eingetreten ist.

Endzustand: Die auf den Sportflächen befindlichen fünf Nistkästen werden nach Herstellung der Dachbegrünung und ein Jahr nach Herrichtung der Blühfläche auf der nördlichen Lagerfläche auf das Stadlerareal umgesiedelt. Dabei werden zwei Nistkästen auf der hergestellten Blühfläche mit zwei Obstgehölzen (im derzeitigen Lagerbereich) aufgehängt. Das Umhängen der Kästen ist im Rahmen des Monitorings durchzuführen. Die Sicherung erfolgt durch eine Festsetzung.

Um des Weiteren den Verlust von Nahrungsflächen für den Gartenrotschwanz auszugleichen, sind Blühflächen mit artenreichen Saatgutmischungen standortheimischer Arten (z.B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“) anzulegen und einmal im Jahr im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.

Für die Herstellung dieser Flächen ist ebenfalls eine Interimslösung bis zur Herrichtung des Endzustandes vorgesehen.

Interimslösung: Es müssen an geeigneten Flächen in unmittelbarer Nähe des Vorhabens insgesamt drei Flächen als Nahrungsflächen je 20 m² für den Gartenrotschwanz entwickelt werden (CEF2). Die CEF2-Flächen werden im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Geeignete Flächen für die CEF-Maßnahmen wurden bei einem Ortstermin am 22.02.2018 und am 20.08.2018 in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Gartenamt der Stadt Regensburg festgelegt.

Endzustand: Zur Herstellung der Nahrungsflächen im Geltungsbereich ist die Dachbegrünung des Neubaus und des Bestandsgebäudes vorgesehen. Des Weiteren gilt es im heutigen Lager-/ Wendebereich eine Blühwiese mit zwei Obstgehölzen herzustellen. Die in diesem Bereich notwendige Notzufahrt ist den Normen entsprechend mit Schotterrasen einzuplanen. Die Herstellung der Blühwiese muss mindestens ein Jahr vor der Umsetzung der Nistkästen fertiggestellt werden.

Um den schlechten Erhaltungszustand der Gartenrotschwanzpopulation im Planungsgebiet dauerhaft zu verbessern, wird eine FCS-Maßnahme durchgeführt, die zum einen die Begrünung von Hallendächern und zum anderen das Aufhängen von Insektennisthilfen beinhaltet. Hierfür werden die Dächer der neugebauten Hallen mit arten- und blütenreichen Grünflächen begrünt. Die Begrünung des Bestandsgebäudes muss bereits zeitnah erfolgen, da eine Entwicklung der Funktionsfähigkeit ca. fünf Jahre dauert. Diese Maßnahme wird mit einer Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan gesichert. Zusätzlich werden im Rahmen der FCS-Maßnahme zwei Insektennisthilfen an südexponierten Baumstämmen im Bereich des Biotops R-1396-003 auf Fl. Nr. 3738/8 angebracht, die Wirbellosen zur Eiablage dienen und somit das Nahrungsangebot für den Gartenrotschwanz verbessern. Nach Herstellung der Blühwiese im Geltungsbereich sind die Insektenhotels südexponiert an die neu gepflanzten Obstgehölze umzuhängen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag und über eine Festsetzung im Bebauungsplan. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden und langfristig beobachtet, gepflegt und kontrolliert werden. Hierfür ist ein Monitoringkonzept zu beauftragen und im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

22)Monitoring

Zur qualitativen Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen ist der Etablierungserfolg von Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Anlage einer Blühwiese mit 2 Obstbäumen und der Baum-Strauchhecke ab der Fertigstellung jährlich zu kontrollieren und ggf. ausgefallene Pflanzen nachzupflanzen. Die Baum-Strauchhecke ist unter den Bäumen in regelmäßigen Abschnitten alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei soll die Hecke in drei gleiche Abschnitte aufgeteilt werden, sodass alle 5 Jahre nur immer ein Drittel der Hecke zurückgeschnitten wird und jeder Heckenabschnitt somit alle 15 Jahre einen Rückschnitt erfährt. Damit ist gewährleistet, dass die Hecke nicht überaltert und immer ausreichend Strukturen vorhanden sind.

Umsetzung, Pflege und Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen mittels eines zu beauftragenden Monitoringkonzepts: Die Blühflächen (CEF2) sind einmal pro

Jahr nach der Blüte im September zu mähen. Bei Bedarf müssen nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde Nachbesserungen erfolgen. Ggf. wird das Aufhängen weiterer Kästen notwendig, falls sich herausstellen sollte, dass die Kästen von anderen Arten besetzt worden sind. Auch nachträgliche habitatverbessernde Maßnahmen können notwendig werden.

Nach Inbetriebnahme des großflächigen Einzelhandelsbetriebs wird eine Kontrolle der Lärmemissionswerte notwendig.

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGENSBURG

i.V. Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Bürgermeisterin