

BEBAUUNGSPLAN NR. 164
EHEMALIGE-PRINZ-LEOPOLD-KASERNE (NEUER TECHNISCHER BEREICH)

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 30.04.2019

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 164 Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich)

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 und Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich) 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 30.04.2019 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 19.09.2017 in der Fassung vom 30.04.2019 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
 1. Flächen für Gemeinbedarf

2. Sondergebiet Infrastruktur
3. Öffentliche Grünflächen
4. Öffentliche Verkehrsflächen
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(2) Allgemein zulässige Nutzungen

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist eine Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Freianlagen zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind die Unterbringung von Gebäuden für den sportlichen Zweck (z.B. Hallenbad, Leichtathletikhalle), Sportanlagen und Grünflächen zulässig.

Im Sondergebiet Infrastruktur sind Anlagen für die Energieversorgung, Anlagen für zentrale Parkierung sowie Gebäude für den sportlichen Zweck zulässig.

(3) Außer den genannten Einrichtungen sind in den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, insbesondere:

- Verkehrsflächen für die innere Erschließung sowie Einfriedungen
- Stellplätze für PKW und Busse sowie Fahrräder
- Anlagen bzw. Flächen für die Entwässerung und Niederschlagsrückhaltung
- Technische Regelsysteme einschließlich zugehöriger baulicher Anlagen bzw. Medientechnik
- Flutlichtanlagen und Masten (für Lautsprecher usw.)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen der baulichen Anlagen sind absolute Maße (angegeben in NN). Ausnahmsweise sind konstruktionsbedingte Stützen oder Träger auch außerhalb dieser Grenze zulässig.

§ 5 Dachflächen und Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

Dachaufbauten sind nur in Form von Aufzugsüberfahrten, Dachausgängen auf begehbare Dächer, Sonnenkollektoren und Solaranlagen zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen maximal 2,50 m hoch sein und müssen mindestens 2,50 m allseitig von den Außenwänden abgerückt sein. Die maximale Wandhöhe darf um die Höhe der Dachauf-/Vorbauten überschritten werden.

(2) Dachflächen

Flachdächer sind zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdecke von mindestens 12 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts. Die Flächen der aufgezählten Ausnahmen dürfen maximal 25% der Dachfläche betragen.

Ausnahmsweise kann bei großen Spannweiten (Gebäudebreiten über 40 m) unter Berücksichtigung statischer Gründe von der Dachbegrünung abgesehen werden.

§ 6 Abstandsflächen

Sofern sich unter Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume sowie durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung abweichende Abstandsflächen zum Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO ergeben, finden die Abstandsflächen der BayBO im Bebauungsplan keine Anwendung. Eine ausreichende Belichtung und Lüftung muss ebenso wie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet sein.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 3 (3) dieser Satzung und bauliche Anlagen i.S. § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich zulässig. Außerdem zulässig auf diesen Flächen sind Anlagen für Schallschutzmaßnahmen soweit diese erforderlich und mit den verkehrlichen Belangen vereinbar sind. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte dürfen die Baugrenzen mit Balkonen und Nebenanlagen um maximal 3,50 m überschritten werden.

§ 8 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

In den Gemeinbedarfsflächen und im Sondergebiet sind für die Gebäude sowie für die Sportanlagen die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg vorzusehen. Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Stellplätze im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Schotterrasen, Rasenpflaster).

§ 9 Ver- und Entsorgung / Freileitungen

Versorgungsanlagen einschließlich der Leitungen für Telekommunikationsdienstleistungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 10 Entwässerung/Niederschlagswasserbehandlung

- (1) Anlagen für die Verwertung der von Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind vorzusehen. Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser, das nicht anderweitig genutzt wird, ist (sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen) grundsätzlich zu versickern.
- (2) Der Funktionalitätsnachweis der Entwässerung für die einzelnen Teilflächen des Gebietes ist durch geeignete Anlagen zu erbringen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Nicht vermeidbare Einleitungen von Mischwasser in die öffentliche Kanalisation müssen auf einen Wert von maximal 50l/s*ha gedrosselt werden.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Absperrungen und Sicherheitseinrichtungen mit einer maximalen Höhe von 3,5 m allgemein zulässig. Im Bereich der Sportplätze sind Ballfangzäune bis zu 12,0 m Höhe zulässig
- (2) Zur Bahnanlage orientierte Einfriedungen müssen aus Sicherheitsaspekten mit einem engmaschigen Gitter versehen werden und eine entsprechende Höhe aufweisen.

§ 12 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Freiflächen zwischen Gebäuden sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Wegen und Erschließungsflächen zulässig.
- (2) Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit standortheimischen und standortgeeigneten Gehölzen durchzuführen. Mindestens 10 % der Wiesenflächen sind mit autochthonem, blütenreichem Saatgut zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften.
- (3) Die Baumallee im Bereich des Radweges sowie die Baumreihe entlang der Zeißstraße sind standortungebunden zu pflanzen.
- (4) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Baum pro 500 m² festgesetzter öffentlicher Grünfläche (abzüglich Fläche für Ballspielwiese) zu pflanzen.
- (5) Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind außerdem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Dafür sind zu erbringen:

- 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter im Umfeld der Maßnahme. Eine jährliche Reinigung ist sicherzustellen. Die Auswahl der Nisthilfen und Standortwahl erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.
- Ersatzpflanzungen für Hecken- und Baumbrüter. Diese sind im Umfang mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen, die Hecken auf den Grünflächen südlich der Ballspielwiese und der Kita in Kombination mit den geplanten Bäumen zu pflanzen.
- Magere Grünland- / Brach- / oder Ruderalflächen als Nahrungshabitate für Vögel im Rahmen des Flächenausgleichs.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

- (3) Die Gesamtfläche darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten, jedoch nur mit einer Schriftgröße von max. 1,2 m und in Form von Einzelbuchstaben, die auch hinterleuchtet sein können.
- (4) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sind unzulässig.

§ 14 Schallschutz

- (1) Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1:

Die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Kita müssen gemäß DIN 4109-1 in der jeweils gültigen Fassung ausgelegt werden:

Wohn- und Schlafräumen $R'_{w,res} = 35$ dB

Büro- und Arbeitsräumen $R'_{w,res} = 30$ dB

- (2) Aktiver Schallschutz

Planzeichen Lärmschutzeinrichtung (LSE) mit festgesetzter Höhe:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen müssen über eine

- Höhe OK LSE 337 m ü. NN und
 - ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w > 25$ dB verfügen.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung auf der Freifläche der Kita erst zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung der nordöstlichen mit dem Planzeichen „Lärmschutzeinrichtung mit festgesetzter Höhe“ (OK in m ü. NN) festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wand / Wall etc.) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hergestellt ist.
- (4) Technische Maßnahmen bzw. zeitliche Beschränkungen zur Begrenzung der Nutzung in der Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sind gemäß schalltechnischem Gutachten (C. Hentschel-Consult) erforderlich und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend festzulegen.
- (5) Der Immissionsbeitrag aus der Energiezentrale inklusive Fahrverkehr muss in der Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplanes den Immissionsrichtwert der TA-Lärm um 10 dB (A) unterschreiten.
- (6) Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass aus der Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) selbst kein relevanter Immissionsbeitrag in der Nachbarschaft zu erwarten ist, d.h.

der Immissionsbeitrag der beiden Gebäude muss in Summe Tag und Nacht außerhalb des Einwirkungsbereichs (IRW – 10 dB (A)) liegen.

- (7) Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Immissionsbeitrag aus einer möglichen Parkhausnutzung oder alternativen Parkflächen inklusive Fahrverkehr im Freien den Immissionsrichtwert der TA Lärm an der bestehenden Nachbarschaft um 6 dB (A) unterschreitet und somit als irrelevant anzusehen ist.

§ 15 Inkrafttreten

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

Hinweise zur Satzung

DIN-Normen/technische Regelwerke:

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

Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren:

Die natürlichen und geplanten Gebäudehöhen des Baugrundstücks sowie die EFOK's der Gebäude sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf NN) darzustellen.

Ver- und Entsorgung:

1. 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.
2. Schaltkästen und sonstige derartige baulichen Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
3. Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser sollen für die Bewässerung Zisternen vorgesehen werden.

Grünordnung:

1. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
2. Zum Schutz der Tiere (vorwiegend Insekten) ist die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung der Anforderungen an eine sichere Wege- und Straßenbenutzung – möglichst gering zu halten. Es sind Beleuchtungsquellen mit verträglicher Spektralverteilung zu wählen. Folgende Schutzmaßnahmen für lichtintensive Insekten sollen ergriffen werden.
 - Die Ausleuchtung der Straße nach Mindestanforderungen der DIN EN 13 201 bzw. DIN 5044 sollte in keinem Abschnitt überschritten werden (die Lockwirkung auf Insekten ist abhängig von der Lichtstärke).
 - Verwendung von Beleuchtungskörpern mit Begrenzung der Lichtemission (keine Abstrahlung nach oben und seitlich), insbesondere ist Streulicht in Richtung

Gleisanlage zu vermeiden. Die Beleuchtungskörper müssen wirksam abgedichtet sein, um ein Eindringen und das damit verbundene Verbrennen von Insekten zu verhindern.

- Dimmen der Leuchten ab 23 Uhr (soweit möglich) und Anbringung der Beleuchtungskörper möglichst niedrig über der Fahrbahn (je niedriger die Leuchtquelle, desto niedriger der Anlockeffekt).

Tiere und Pflanzen:

Für die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungs- sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen

- Bauzeitlich entstehende Rohbodenstandorte, die an das Bahngelände angrenzen, sind durch einen reptiliensicheren Zaun so abzugrenzen, dass keine Zauneidechsen in den Baubereich einwandern können. Die Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung abzusprechen und der Umweltbehörde anzuzeigen.
- Alle zu entfernenden Bäume, die durch die Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg geschützt sind, werden entsprechend der Verordnung ersetzt oder ausgeglichen.
- Gehölze sind ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu entfernen.
- Höhlenbäume werden unter Hinzuziehung der ökologischen Baubegleitung gefällt. Dabei sind:
 - Vorkommen von Fledermäusen in den Höhlen zu prüfen,
 - Totholz- und Faulstellen vorsorglich auf potentielle Vorkommen von Totholzbewohnern zu kontrollieren und
 - potentiell bedeutsame Stammabschnitte zu sichern und in Absprache mit der Umweltbehörde an geeignete Stelle zu verbringen.
- Es wird empfohlen, Einzäunungen (beispielsweise um Sportflächen) sockellos auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere innerhalb des Plangebietes nicht zu verringern.

Monitoring:

Folgende Monitoringmaßnahmen sollten veranlasst werden:

- ökologische Baubegleitung
- Grundwasseranalyse auf LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) in den vorhandenen Grundwasserpegeln zur Beweissicherung (gemäß Umweltamt der Stadt Regensburg)

- Altlastenfachgutachterliche Begleitung, Überwachung, und Dokumentation sämtlicher Gebäudeabbrüche, Erd- und Aushubarbeiten.
 - Zwischenlagerung in Haufwerken, Beprobung, abfallrechtliche Deklaration und ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung aller Abfälle und Aushub.
 - Beweissicherungsuntersuchungen zum Verbleib schädlicher Verunreinigungen im Boden
 - Abschlussbericht an das Umweltamt der Stadt Regensburg

Altlasten:

Vor einer Bebauung des Gebietes ist Kampfmittelfreiheit sicherzustellen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich möglicher Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Umweltamt der Stadt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Vor einer Neubebauung muss über eine altlastenfachgutachterliche Abschlussdokumentation zur Baufeldfreimachung sichergestellt sein, dass die kontaminierten Böden, soweit sie mit den bisherigen Untersuchungen erfasst wurden, fachgerecht entsorgt worden sind und eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschließend ausgeräumt ist.

Bei der künftigen Nutzung ist zudem der Wirkungspfad Boden-Mensch von besonderer Relevanz. Gemäß Bundesbodenschutzverordnung müssen die Schadstoffgehalte im obersten Bodenhorizont der Kinderspielflächen (KiTa) und Freizeitanlagen/Fußballfelder unterhalb der festgesetzten Prüfwerte liegen.

Grundsätzlich sind Restverunreinigungen des Bodens – auch bei fachgerechter Baufeldfreimachung – nicht auszuschließen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist abfallrechtlich zu deklarieren und nach KrWG zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Beim Einbau künftiger Sickeranlagen ist durch altlastenfachgutachterliche Überwachung vor Ort zu gewährleisten, dass in sickerwirksamen Tiefenhorizonten keine aufgefüllten oder kontaminierten Böden vorhanden sind.

Bodendenkmäler:

Vor Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen und die Planungsfläche archäologisch qualifiziert zu untersuchen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Brandschutz:

1. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W 331 und dem DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen. Für die Planung der Hydranten ist das DVGW Arbeitsblatt W 400 zu beachten. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 150 m nicht überschreiten. Hierfür sind frühzeitige Abstimmungen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Regensburg zu treffen.
2. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind zu beachten.

Bahnanlagen:

1. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
2. Abstand und Art von Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.
3. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Schallschutz:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den in der DIN 4109 angegebenen Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Beispielsweise: $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$, in diesem Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.

Oberirdische Stellplätze:

Die oberirdischen privaten Parkplätze müssen einen Abstand von ≥ 28 m zur Nachbarschaft im WA und einen Abstand von 15 m zur Nachbarschaft im MI aufweisen.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte:

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um

mindestens 6 dB (A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

Entwässerung:

Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes wird die geplante Ballspielwiese im Vergleich zur Umgebung um ca. 1 m abgesenkt.

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGENSBURG

i.V. Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Bürgermeisterin