

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/14/9649/61

Zuständig

Berichterstattung

Stadtplanungsamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145, Donaumarkt
erneute öffentliche Auslegung**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

25.02.2014

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen

5

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 ist in seiner Fassung vom 25.02.2014 einschließlich seiner Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung des Planes ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Regensburg bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemacht werden können. Neben der Bekanntmachung im Amtsblatt soll auch eine Information der Öffentlichkeit über die örtliche Presse erfolgen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen hat am 18.11.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.g. Bereich beschlossen. Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 1 BauGB vorgebrachten Beiträge sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen am 03.12.2013 zur Entscheidung vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen beschloss daraufhin den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 145 in der Fassung vom 03.12.2014 einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht (s. Anlage 1). Die Umsetzung von Teilen dieser Anregungen erfordert eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Da aber die wesentlichen Planungsziele und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes von diesen Änderungen und Ergänzungen unberührt bleiben, ist vorgesehen, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt werden.

Nachfolgende Änderungen, auf die sich die erneute öffentliche Auslegung bezieht, wurden in der Planzeichnung (farbige Markierungen) und in der Begründung (unterstrichene Textteile) vorgenommen:

Planzeichnung: (Änderungen siehe Planeintrag), Anlage 2

- Festsetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Vorfeld Museum“.
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 16,00 m entlang des Museumsneubaus an der Klostermeyergasse.
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zum Bestand gegenüber dem MI 1 mit einer maximalen Höhe von 18,50 m.
- Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms.
- Festsetzung abweichende Bauweise
- Festsetzung Baugrenze (Umgrenzung der Innenhöfe)

Begründung: (unterstrichene Textteile) Anlage 3

Seite 6 und 7	4.2 Maß der baulichen ,Nutzung
Seite 7	4.3 Bauweise und Abstandsflächen
Seite 8	4.5 Verkehrsflächen, Unter- und Überbauung
Seite 9 und 10	4.7 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur u. Stadtlandschaft, Schallschutz

Anlagen:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1)

BP 145 Planzeichnung mit Satzungstext und markierten Ergänzungen (Anlage 2)

BP 145 Begründung mit markierten Textergänzungen (Anlage 3)

Anlage 1

Beschluss zur erneuten Auslegung nach § 4 a (3) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 145, Donaumarkt

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit i.S. von § 3 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen ein:

**Nr. 1:
Schreiben vom 02.02.2014**

Anregungen:

Als Eigentümer einer Wohnung in der Trunzergasse möchten wir uns kritisch zu der Gestaltung des Bauvorhabens Museum der Bayerischen Geschichte auf dem Donaumarkt äußern. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zulässige Höhe von über 20 m, die dem Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs entspricht, führt zu einer unangemessenen Beeinträchtigung der Anwohner in den Gebäuden Trunzergasse und Ostengasse. Das Museum würde die unmittelbar angrenzende Bebauung deutlich überragen. Aufgrund der geringen Abstandsflächen zum Gebäudebestand würden die historischen Wohngebäude zwischen dem Kolpinghaus und dem Museum förmlich eingezwängt, was zu einer Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und damit der Wohnqualität führt, Die Belange der Anwohner werden in der Planung bisher zu wenig berücksichtigt. Außerdem unterscheidet sich die hier geplante Gebäudehöhe erheblich von der im Vorbescheid angegebenen, der uns im Zuge des Wohnungserwerbes vorgelegt wurde.

Auch städtebaulich ist das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung u.E. problematisch. Nach der Begründung des Bebauungsplans soll sich die Baumassenverteilung des Neubaus an der historischen Baumassenverteilung orientieren. Das Museum soll sich in die vorgegebene Altstadtsilhouette einfügen und insbesondere die in der Umgebung vorhandene maximale städtebauliche Höhenentwicklung nicht überschreiten, Dieses Ziel wird durch die planerischen Rahmenbedingungen gerade nicht erreicht.

Nach dem Entwurf orientiert sich die maximale Höhe des Neubaus an der Höhe des Kolpinghauses. Dies ist nicht sachgerecht, da das Kolpinghaus die historische Bebauung in der Umgebung bereits deutlich übersteigt und damit als Maßstab ungeeignet ist. Das Kolpinghaus stellt kein wesentlich prägendes Element der Altstadtsilhouette dar (jedenfalls nicht im positiven Sinn). Es ist daher verfehlt, wenn gerade dieses Gebäude als Vergleichsobjekt herangezogen wird, Vielmehr sollte sich die Planung an den historischen Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren, damit es sich in die Altstadt und in die nähere Umgebung einfügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Leitziele der Stadtentwicklung

Die städtebauliche Eignung des Donaumarkts als Standort für ein öffentliches Gebäude mit der Bedeutung des Museums wurde in zahlreichen Beschlüssen des Stadtrates bestätigt. Ein Sonderbau entwickelt regelmäßig einen eigenen Maßstab und rechtfertigt dadurch eine städtebauliche Akzentuierung. Diese Rahmenbedingung ist in die Auslobung des Realisierungswettbewerbes miteingeflossen.

Das Ergebnis des Wettbewerbs spiegelt den fachlichen Konsens über die städtebaulich wie denkmalpflegerisch bewertete Einfügung des Museumsbaus in das denkmalgeschützte Ensemble wider.

Die Form des Gebäudes des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Vorschlages ist das Ergebnis einer bestmöglichen Umsetzung des vorgegebenen Raumprogramms auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung.

2. Bauvolumen, Bauweise und Abstandsflächen

Um herauszufinden, in welcher Form das Einfügen gewährleistet werden kann, ist ein Realisierungswettbewerb mit formulierten städtebaulichen Zielsetzungen durchgeführt worden.

Aus über 250 Arbeiten wurde der Siegerentwurf ausgewählt.

Der zukünftige Baukörper soll die maximale Höhe nur an einer Stelle im Norden des Museumsbaukörpers, also weit abgewandt von der Bestandsbebauung erreichen.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Museumsbaus werden präzisiert. Die unmittelbar an die Grundstücke Ostengasse 3 und Trunzergasse 8 angrenzenden Bauteile dürfen danach maximal 18,50 m hoch werden und sind damit im Verhältnis zum bereits vorhandenen Rückgebäude auf dem Grundstück Ostengasse 1 nur um ca. 2,0 m höher.

Damit ist keine erhebliche zusätzliche Verschattung der Bestandsgebäude durch den Museumsbau zu erwarten, zumal der Museumsbau im Norden gelegen ist.

Die für die Altstadt Regensburg typische Bauweise erfordert häufig einen Anbau an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze.

Diese Bauweise ist auch in der Trunzergasse und Ostengasse im Bestand vorhanden. Die Vorgängerbebauung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze von der Ostengasse 1 und 3 hat diesem Beispiel der Grundstücksbebauung entsprochen.

Die Regelungen nach Art. 6 BayBO finden im Bebauungsplan keine Anwendung. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet. Um das beschriebene städtebauliche Ziel zu erreichen, wird die abweichende Bauweise nach § 22 (4) festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Mit der zusätzlichen Festsetzung der Innenhöhe durch Baugrenzen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Durch die Baugrenzen wird die Gassenbreite der Trunzergasse gegenüber des heutigen Bestands von ca. 4,50 m auf eine Gassenbreite von ca. 6,0 m verbreitert. Die Belichtung und Belüftung werden dadurch verbessert.

3. Einfügung in die Altstadtsilhouette

Die Einfügung des Bauvolumens in die Altstadtsilhouette war eines der wesentlichen Kriterien bei der städtebaulichen Beurteilung. Zur Überprüfung wurde das Stadtmodell im Maßstab 1/ 500 herangezogen. Am Modell zeigt sich, dass sich das Bauvolumen die Altstadtsilhouette einordnet. Der städtebauliche Hochpunkt im Westen markiert und betont den Raum am Brückenkopf der Eisernen Brücke und trägt zu einer positiven Stärkung und Ergänzung der Silhouette bei.

Nr. 2:

Schreiben vom 03.02.2014

Anregungen:

Ihnen ist bekannt, dass wir das östlich vom Bebauungsplangebiet liegende Grundstück Fl.Nr. 1699 käuflich erworben haben und beabsichtigen, mit einem Wohnbauvorhaben zu bebauen.

Wir erkennen hier in Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 Donaumarkt eine Betroffenheit und erlauben uns daher im Rahmen des Verfahrens der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Einwendungen und Bedenken abzugeben:

1. Sowohl für das Grundstück Fl.Nr. 1699 als auch für das vom Bebauungsplan erfasste südliche Bauquartier, umschlossen durch die öffentlichen Verkehrsflächen Trunzergasse / Donaumarkt / Klostermeyer- und Ostengasse, wurde jeweils ein Bauvorbescheid beantragt und genehmigt.

Der Vorbescheid für unser Quartier sieht eine drei- und viergeschossige Bebauung, für das im Bebauungsplan befindliche Quartier eine ausschließlich dreigeschossige Bebauung vor. Hiervon weicht der Bebauungsplan bereits ab, als im Bereich der Anwesen Ostengasse 5 und 6 eine viergeschossige Bebauung und im restlichen Bereich dieses Bauquartiers eine Gebäudehöhe von 17 m zugelassen werden soll, welches eine fünf-, ggf. sogar sechsgeschossige Bebauung grundsätzlich ermöglichen würde.

Uns ist bewusst, dass gegenüber dem uns begünstigenden Vorbescheid teilweise eine Erhöhung um ein Geschoss zugelassen wurde, jedoch nicht wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf von drei Geschossen auf faktisch fünf bis sechs Geschosse.

2. Es wird zwar davon ausgegangen, dass mit der Höhenfestsetzung von 17 m nicht eine Wandhöhenfestsetzung verbunden ist, sondern eine Höhenentwicklung für das Gesamtgebäude. Der Bebauungsplan schließt jedoch nicht aus, dass im Einzelfall die Wandhöhe gleich der Gesamthöhe entspricht (z.B. bei einem flach geneigten oder Flachdach). Besondere Dachformen sind zumindest nicht ausgeschlossen, da es sich wohl um einen Sonderbau handelt.
3. Andererseits ist an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 1699 von uns ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 12,75 m geplant.

Es wird deshalb angeregt, dass ergänzend festgesetzt wird, dass im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 17/10 und 17/9 die Wandhöhe im Sinne des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO) nicht mehr als 12,75 m beträgt.

Ansonsten besteht die Befürchtung, dass aufgrund der westseitigen Situierung des zu errichtenden Neubaus im Bereich des Bebauungsquartiers „Donaumarkt“ eine Einschränkung der Belichtung und Belüftung zu erwarten ist.

4. In diesem Zusammenhang ist eine Baugrenze vorgesehen, die im Bereich des Donaumarktes als Spitze über die nördliche Baugrenze hinausgeht. Diese „Spitze“ wird bei einer Höhenentwicklung bis zu 17 m zusätzlich die Belichtung- und Belüftungssituation zulasten unseres Anwesens verschlechtern.

Es wird deshalb beantragt, diese „Spitze“, mithin Verlängerung des Baukörpers nach Norden, entlang der Klostermeyergasse entfallen zu lassen.

5. Nach diesseitigem Kenntnisstand ist geplant, im Bereich des Donaumarktes keinen Fahrverkehr zuzulassen. Es wird deshalb beantragt, im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Bereich des Donaumarktes nur Fuß- und Radverkehr zugelassen wird oder ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird.
6. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung von Tiefgaragenzufahrten vor. Um die verkehrliche Situation im Bereich der Trunzer- bzw. Klostermeyergasse zu entschärfen, wird angeregt, eine solche für das Bauquartier vorzusehen, mithin eine ausschließliche Zufahrt über die Ostengasse oder nahe der Ostengasse.
7. Grundsätzlich sollte an der Konzeption einer dreigeschossigen Bebauung festgehalten werden, das gilt insbesondere auch für die unter Denkmalschutz stehenden Anwesen Ostengasse 5 und Klostermeyergasse 6.

Abschließend erlauben Sie uns den Hinweis, dass unser Bemühen von der Absicht getragen ist, hier für unsere Wohnungskäufer die Belastungen durch Nachbarbauten möglichst gering zu halten bzw. die Wohnquartiere möglichst hochwertig zu gestalten. Jede massive Bebauung in der Nachbarschaft stellt eine Einschränkung der Wohnqualität dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Bauvorbescheid Quartier „Brüchner“

Der in Punkt 1. genannte Vorbescheid hat eine Mindestkubatur gesichert. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, darüber hinaus eine insgesamt städtebaulich verträgliche Lösung zu finden. Als Grundlage hierfür wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs herangezogen.

2. und 3. Höhenentwicklung und Wandhöhe

Der Bebauungsplan setzt gegenüber des heutigen Bestands von 6 m eine Gassenbreite von ca. 7,50 m - 8,00 m fest. Die Belichtung und Belüftung wird dadurch verbessert. Der mögliche Neubau an der Klostermeyergasse soll tatsächlich nur an einem einzigen Punkt die maximale Höhe von 17,00 m erreichen. Durch die besondere Art der Dachfaltung soll sich eine maximale Traufhöhe von 16,00 m ergeben. Die Höhenfestsetzungen werden entsprechend ergänzt.

4. Nördliche Baugrenze

Gassenbreite siehe Punkt 2 und 3.

Es liegt keine Verlängerung des Baukörpers nach Norden vor sondern die Zurücknahme gegenüber des Vorbescheids um ca. 4 m. Dies kommt der Nachbarbebauung im Ostermeierquartier an der Nordwestecke hinsichtlich Belichtung und Belüftung zugute.

5. Verkehrsberuhigter Bereich

Der Anregung wird entsprochen. Es wird ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

6. Tiefgarage

Es befindet sich ausschließlich eine Anlieferzufahrt für das Museum in der Trunzergasse. Es ist mit einer Anlieferung in sehr begrenztem Umfang zu rechnen. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

7. Denkmalschutz Klostermeyergasse 6 und Ostengasse 5

Die Bestandsgebäude Klostermeyergasse 6 und Ostengasse 5 befinden sich innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Regensburger Altstadt mit Stadtamhof. Insofern gelten hier die denkmalrechtlichen Vorgaben gemäß dem Denkmalschutzgesetz. Nur das Gebäude Ostengasse 5 ist als Einzeldenkmal eingetragen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Geschossigkeit wurden Spielräume für eventuelle An- und Umbauten im Rahmen der denkmalrechtlichen Belange eröffnet.

Folgende Stellungnahmen gingen bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein:

Nr. 3: Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 28.01.2013

Anregungen:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.09.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde dem Tiefbauamt zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Nr. 4: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Schreiben vom 06.02.2014

Anregungen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde dem Tiefbauamt zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Nr. 5: Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Schreiben vom 31.01.2014

Anregungen:

2.5.1 Grundwassersituation

Die im vorliegenden Bebauungsplan gemachten Aussagen zum Grundwasser treffen zu. Die Vorarbeiten für das erforderliche wasserrechtliche Verfahren haben bereits begonnen. Die Wasserversorgung ist gesichert.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers über die kommunale Kläranlage ist sichergestellt. Eine getrennte Sammlung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Planungsgebiet ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben.

Die geplante Nutzung der Abwasserwärme für das Museum der Bayerischen Geschichte aus dem Hauptsammler zur Abwasserfortleitung im Stadtgebiet nehmen wir zur Kenntnis. Wir bitten, uns hier über konkrete Planungsschritte in Kenntnis zu setzen. Für die Entsorgung der Niederschlagswässer von den Dachflächen des Museum der Bayerischen Geschichte regen wir eine direkte Rückführung in den örtlichen Wasserkreislauf an.

2.5.3 Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

Der Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich mit weiten Teilen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Es wird in das Gebiet eingegriffen, hierzu sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten. Die im Bebauungsplan angegebenen Höhenkoten sind plausibel, das Freibordmaß von 0,50 m ist angemessen. Im Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 23.09.2013. Dort wurde auch auf das Protokoll des Tiefbauamtes der Stadt Regensburg vom 21.02.2011 und die verschiedenen notwendigen Nachweise und Genehmigungsverfahren verwiesen. Die dortigen Feststellungen sind im Rahmen weiterer Planungsschritte zu beachten.

2.5.4 Altlastensituation, insbesondere deren geplante Entsorgung

Aufgrund künstlicher Auffüllungen und früherer Vornutzungen sind in der historischen Recherche 6 Altlastenverdachtsflächen auf dem Areal des BBP lokalisiert worden, die im Vorfeld orientierend zu untersuchen sind. Alternativ können diese auch im Zuge der Baumaßnahmen erkundet bzw. durch Aushub saniert werden. Hierzu sind die Arbeiten von einem nach § 18 BBodSchG zugelassen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu deklarieren und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen. Zur Beweissicherung sind die Aushubgrenzen durch repräsentative Sohl- und Wandbeprobungen freizumessen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde an die zuständigen Fachämter zur Berücksichtigung weitergeleitet.

Nr. 6: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 31.01.2014

Anregungen:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unser, auch auf den Seiten 9-10 der Auslegungsunterlagen wiedergegebenes, Schreiben vom 10.09.2013 und betonen die Notwendigkeit zur einvernehmlichen Abstimmung und den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG bei Abweichungen von den beiden Wettbewerbsergebnissen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden vollständig berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen orientieren sich am Ergebnis des Wettbewerbes. Es gibt keine nennenswerten Abweichungen.

Nr. 7: Umwelt- und Rechtsamt

Schreiben vom 27.01.2014

Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult

Grundsätzlich besteht mit den in der schalltechnischen Untersuchung unter 7.2 entwickelten Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan (Satzung und Planzeichnung) Einverständnis.

Die Festsetzungsvorschläge sind im Bebauungsplan umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

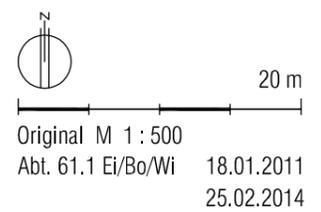
Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Fazit:

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in den im Sachverhalt dargestellten Punkten ergänzt.



Anlage 2 zur Beschlussvorlage für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen am 25.02.2014



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

SATZUNG

Textliche Festsetzungen

- § 1 Bebauungsplan**
Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**
In den Mischgebieten sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
Bei der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Bezugshöhe des Geländes von 333,71 m. ü. NN bestimmt.

- § 4 Bauweise**
Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der geschlossenen Bauweise darf an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Abweichend von der festgesetzten Bauweise sind Überbauungen der Verkehrsflächen auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

- § 5 In Kraft treten**
Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten zu Jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Regensburg,.....

Stadt Regensburg

.....
Hans Schaidinger, Oberbürgermeister

Anlage 2 zur Beschlussvorlage für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen am 25.02.2014

Zeichenerklärung

 Änderungsbereiche der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Festsetzungen

 Mischgebiet / max. Anzahl der Vollgeschosse

max. Höhe Höhe der baulichen Anlagen

 Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Museum

 Baugrenze

 Baugrenze (Umgrenzung der Innenhöfe)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Vorfeld Museum

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, max. Höhe: 18,50 m

 Traufhöhe max. 16,00 m

 Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche

 Überbauung über der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Quartier westlich der Trunzergasse möglich, ab einer lichten Höhe von 4,50 m, im Quartier zwischen Trunzergasse und Klostermeyergasse möglich, ab einer lichten Höhe von 4,00 m.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

 Anlieferungsbereich

 Anpflanzungen von Bäumen

Festsetzungen bezüglich Verkehrslärm

Außenflächen von schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens folgende resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,RES}$ gemäß DIN 4109:1989 aufweisen.

 Neubau (Museum)
Büro- und Arbeitsräume: $R'_{w,RES} = 45$ dB

 Neubau (Museum)
Büro- und Arbeitsräume: $R'_{w,RES} = 40$ dB

 Neubau (Museum)
Büro- und Arbeitsräume: $R'_{w,RES} = 35$ dB

Bestand im Sanierungsfall
Wohn- und Schlafräume: $R'_{w,RES} = 40$ dB
Schlaf- und Kinderzimmer müssen mit einer schalldämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden. Ein Innenraumpegel von 25 dB(A) nachts ist durch den Betrieb der Lüftungsanlage zu gewährleisten.

 Neubau (Museum)
Büro- und Arbeitsräume: $R'_{w,RES} = 30$ dB
Bestand im Sanierungsfall:
Wohn- und Schlafräume: $R'_{w,RES} = 35$ dB
Schlaf- und Kinderzimmer vom EG bis 3. OG müssen mit einer schalldämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden. Ein Innenraumpegel von 25 dB(A) nachts ist durch den Betrieb der Lüftungsanlage zu gewährleisten.

 Für die Belüftung von **Büroräumen** notwendige Fester sind unzulässig, für die Belichtung ausreichend dimensionierte Fensterflächen sind zulässig. Kann dies nicht durchgängig mittels einer Grundrissorientierung sichergestellt werden, muss mit einer Lüftungsanlage für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenen Fenster gesorgt werden.

Hinweise zur Planzeichnung

 Bestehendes Gebäude

 Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude

 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer

Hinweise zur Satzung

Wegen der Nähe zu Donau ist auf dem Gelände grundsätzlich in Abhängigkeit vom Donauwasserstand mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Für die konkreten Bauvorhaben ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten. Insbesondere sind ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Baugrundgutachten erforderlich.

Bei Einzelbauvorhaben sind die Auflagen des § 78 Abs. 3 WHG zu beachten.

Zur Baugestaltung findet die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Altstadt von Regensburg (Altstadtschutzsatzung) Anwendung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 145
FÜR DEN DONAUMARKT

BEGRÜNDUNG
vom 25.02.2014

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 145
für den Donaumarkt

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Bestandssituation
 - 1.1 Der Donaumarkt
 - 1.2 Die angrenzende Umgebung
 - 1.3 Darstellung des Flächennutzungsplans
 - 1.4 Sanierungsgebiet Ostengasse Nord
 - 1.5 Verkehrliche Anbindung
 - 1.6 Denkmalschutz
 - 1.7 Altlasten, Untergrund, Geologie
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
3. Erforderlichkeit der Planung
4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und Abstandsflächen
 - 4.4 Darstellung des Flächennutzungsplans
 - 4.5 Verkehrsflächen, Unter- und Überbauung
 - 4.6 Ver- und Entsorgung
 - 4.7 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Stadtlandschaft, Schallschutz
 - 4.8 Altlasten, Untergrund
 - 4.9 Topographie, Hochwasserschutz, Lage im Überschwemmungsgebiet
 - 4.10 Grundwassersituation
5. Sicherstellender Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Der Donaumarkt

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Donaumarkt liegt in zentraler Lage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Regensburger Altstadt mit Stadthof und ist somit Bestandteil des UNESCO-Welterbes. Die freie Fläche des Donaumarktes stellt derzeit eine städtebaulich und gestalterisch unbefriedigende Lücke im dicht bebauten Altstadtgefüge dar, die ihrer Lagegunst in keiner Weise gerecht wird und auch historisch nicht begründet ist. Der Donaumarkt entstand nach dem zweiten Weltkrieg, als die Fläche des 1944 zerstörten städtischen Lagerhauses geräumt wurde. Daraufhin folgten weitere Abbrüche der Bebauung am Hunnenplatz und St.-Georgen-Platz in den 1960er Jahren. Damals entstand der bis ins Jahr 2012 genutzte Parkplatz. 2004 wurde das Ostermeierquartier zwischen der Klostermeyergasse und der Gichtlgasse abgebrochen, darauf folgend der nördliche Bereich des Brüchnerquartieres zwischen der Trunzergasse und der Klostermeyergasse. Auf dem Gelände des Donaumarktes entwickelte sich der Wochenmarkt, der im Jahr 2012 wegen der anstehenden archäologischen Grabungen auf den Alten Kornmarkt verlegt wurde.

1.2 Die angrenzende Umgebung

Die städtebauliche Struktur der angrenzenden Umgebung ist weitgehend geprägt von historischer Bebauung und weist vorwiegend eine geschlossene Blockbebauung auf. Der östlich angrenzende Bereich mit Bürgerhäusern und Lagergebäuden wandelt sich zurzeit durch die zunehmende Sanierungsaktivität in Richtung einer Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Südlich und westlich herrscht eine altstadtypische Nutzungsvielfalt vor, mit Einzelhandelnutzungen und Gastronomie in den Erdgeschossen (vorwiegend in der Ostengasse). Das „Kolpinghaus“ (Gastronomie, Tagungen, Hotel) ist ein Beispiel der städtebaulichen Entwicklung zum Ende der 1950er Jahre, die an dieser Stelle vor allem durch die Veränderung der kleinteiligen Parzellenstruktur und einer städtebaulichen Verdichtung sowie die Vorbereitung von großflächigen Verkehrsanlagen gekennzeichnet war. Im Norden setzt die 1990 fertig gestellte „Eiserne Brücke“ einen städtebaulichen Akzent. Das Donauufer wird als städtische Personenschiffahrtslande, an der Charterschiffe und Kreuzfahrtschiffe anlanden, genutzt. Über diesen Weg erreichen circa 90.000 Touristen im Jahr die Altstadt von Regensburg.

1.3 Darstellung des Flächennutzungsplans

Das Bebauungsplangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Theater, Veranstaltungszentrum“ und teilweise als Mischgebiet dargestellt.

1.4 Sanierungsgebiet Ostengasse Nord

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des seit 08.03.2004 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ostengasse Nord“. Gemäß den Sanierungszielen wird für den Donaumarkt eine umfassende, nutzungsspezifische und städtebauliche Neuordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt. Der Ort soll eine bauliche Fassung mit einer konkreten baulichen Neuordnung erhalten.

1.5 Verkehrliche Anbindung

Das Gebiet liegt innerhalb der bebauten Altstadt und ist umgeben von bestehenden öffentlich gewidmeten Straßen und Gassen. Es ist im Westen durch die beiden Plätze, den St.-

Georgen-Platz und den Hunnenplatz, im Süden durch die Ostengasse und im Osten durch die Trunzergasse und Klostermeyergasse verkehrlich erschlossen.

1.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt Regensburg mit Stadtamhof. Die Gebäude Ostengasse Nr. 1, Ostengasse Nr. 3, Ostengasse Nr. 5 und Trunzergasse Nr. 10 sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste eingetragen. Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-3- 6938-1001- Östlicher Vicusbereich des Legionslagers Castra Regina der römischen Kaiserzeit.
- D-3-6938-901 - Erweiterung der Stadt Regensburg nach Osten während des Spätmittelalters.

Es ist bekannt, dass in der Planungsfläche komplexe Befunde von der Römerzeit bis in die frühe Neuzeit liegen, beginnend mit Baustrukturen (darunter hochwertige mittelalterliche Keller und römische Baureste) über handwerkliche Anlagen (z.B. Schwitzöfen der Lederer, Schmiede- und Backöfen usw.) und infrastrukturellen Bauwerke (Latrinen, Wasserrinnen, Kanäle usw.) bis hin zu Schichtbefunden zur Erfassung der historischen Topographie in den unterschiedlichen Zeitperioden. Hinzu kommt, das aufgrund der Nähe zur Donau in hohem Maße mit Feuchtbodenerhaltung zu rechnen ist, d.h. es dürften sich im Planungsbereich viele Holzbefunde und organische Reste der ehemaligen Bepflanzung erhalten haben.

1.7 Altlasten, Untergrund, Geologie

Auf der Grundlage des Altlastengutachtens Historische Erkundung (LGA, Nürnberg, 26.09.2006) mit Schwerpunkt Luftbilddauswertungen sind auf dem Donaumarkt-Areal 6 Altlastenverdachtsflächen lokalisiert worden:

Altlastenverdachtsfläche	Flur-Nr. Gem. Rgbg (Stand 2006)	Gewerbeart	Zeitraum
1 ehemalige Gewerbefläche	1721	vermutlich Baustoffhandel	vor 1964
2 ehemaliges Stadtlagerhaus	1690	Lagerung von Fassware, Stückgütern	um 1900-1945
3 Auffüllungsfläche	1690, 1605/1	vermutlich Bauschutt-Verfüllung	nach 1945
4 ehemalige Gleisanlagen	1605/1	-	Rückbau zwischen 1962 und 1979
5 Trunzergasse 8	1714	Schrotthandlung	ca. 70er-80er Jahre
6 Donaumarkt 3 / Trunzergasse 1	1710, 1711	Autoreparaturwerkstatt	1929-1951

In diesen Bereichen kann mit nutzungsbedingten spezifischen Schadstoffeinträgen in den Untergrund gerechnet werden.

Im Untergrund des Bebauungsplangebietes sind künstliche Auffüllungen mit Mächtigkeiten von mehreren Metern vorhanden, wobei es sich um historischen Kulturschutt und verfüllten Bauschutt aus der Kriegszeit handelt. Auf dem gesamten Planungsareal besteht Kampfmittelverdacht. Im Vorfeld von Baumaßnahmen bzw. baubegleitend sind Kampfmittelerkundungen durchzuführen. Bei Auffälligkeiten ist eine Überprüfung letztlich nur durch Aufgraben sicher zu stellen.

Für den nördlichen Teil des Donaumarktes liegt eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Stephan vom 11.02.2010 vor. Demnach ist mit Kies und Sand in den oberen Schichten sowie mit Fels (Sandstein) in den unteren Schichten zu rechnen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach einem bayernweiten Standortwettbewerb zur Errichtung des Museums der Bayerischen Geschichte (MdBG) wurde die Stadt Regensburg, die sich mit dem Areal des Donaumarktes beworben hatte, ausgewählt. Der Donaumarkt bietet sehr gute Voraussetzungen für das MdBG: die zentrale Lage in der Stadt Regensburg, die nahen Monumente zur älteren bayerischen, deutschen und europäischen Geschichte, die Lage an der bayerischen Schlagader Donau und die touristische Relevanz durch die Verbindung mit der Personenschiffahrtslände für die Donaukreuzschiffahrt. Im weiteren Verfahren wurde durch den Freistaat Bayern ein Realisierungswettbewerb für die Bauwerksplanung des Museums ausgelobt, insbesondere auch zur Klärung der städtebaulichen Figur und Einfügung der künftigen Bauvolumen des Museums.

Im Hinblick auf die Stadtentwicklungsplanung liegt das Gebiet im Schnittpunkt der beiden Entwicklungsbänder „Dienstleistung“ (sogen. Dienstleistungsachse vom Gewerbepark bis zur Universität) und „Freizeit/ Erholung“ (Entwicklungsband entlang der Donau vom Römerpark im Äußeren Westen über den Kulturspeicher bis hin zum Marina-Quartier) des „Regensburg-Plan 2005“. Auf dem Dienstleistungsband konzentrieren sich die wichtigsten oberzentralen Dienstleistungseinrichtungen der Stadt (Einzelhandel, Büros, Verwaltung, Kultur, Wissenschaft und Forschung). Am Freizeit- und Erholungsband sind umfangreiche Flächen und Einrichtungen für Kultur, Sport, Freizeit und Erholung perlenschnurartig aufgereiht. Die Integration einer öffentlichen und oberzentralen Nutzung im Schnittpunkt dieser beiden Achsen, war schon immer ein vordringliches Anliegen der Stadtentwicklung und gilt als eines der Schlüsselprojekte der Regensburger Innenentwicklung. Der Fokus ist dabei auf eine Nutzung gerichtet, welche die bestehenden kulturellen Einrichtungen wie z. B. das Welterbe-Zentrum an der Steinernen Brücke, das Historische Museum der Stadt Regensburg und die städtische Galerie „Leerer Beutel“ in der östlichen Altstadt funktional ergänzt und dadurch auch Impulse für eine Aufwertung der östlichen Altstadt geben kann.

3. Erforderlichkeit der Planung

An die Bebauung des Standorts Donaumarkt mit einem Museumsgebäude und der dazugehörigen Verwaltungsnutzung werden vielfältige städtebauliche, funktionale und denkmalpflegerische Anforderungen gestellt. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Donaumarktes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Museumsnutzung zu sichern, werden die dafür vorgesehenen bebaubaren Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Museum festgesetzt. Im Bereich des baulichen Bestandes im Trunzerquartier und im Brüchnerquartier ist es Ziel, die bestehende Nutzungsmischung durch die Festsetzung von Mischgebieten (MI 1 und MI 2) zu sichern. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Großbetriebe, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen beanspruchen große zusammenhängende Flächen. Diese sind in den Mischgebieten des Bebauungsplanes nicht gegeben. Ferner ist mit einem hohen Kundenverkehrsaufkommen zu rechnen. Dies würde zu einer nicht vertretbaren zusätzlichen Belastung des vorhandenen Verkehrsnetzes führen. Hinzu kommt, dass das denkmalgeschützte Ensemble in seiner kleinteiligen Parzellenstruktur keine derartigen Nutzungen verträgt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass mit dem Museum der Bayerischen Geschichte eine ausschließlich hochwertige, kulturelle Nutzung mit überregionaler Bedeutung und Ausstrahlung verbunden ist. Das Museum und die baulich angrenzenden Mischgebiete sind aufgrund der geschlossenen Bauweise unmittelbar miteinander verbunden und bilden zusammen ein abgeschlossenes Quartier. Vergnügungsstätten würden sich innerhalb dieser städtebaulichen Einheit negativ auf die kulturelle Ausstrahlung des Museum auswirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beim Museum gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und von maximal zulässigen Höhen bestimmt. Die maximal zulässige Grundfläche entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO. Die Differenzierung der Höhenentwicklung leitet sich aus dem Ergebnis des Wettbewerbes ab. Der Entwurf sieht vor, den baulichen Hochpunkt an die Süd-West-Ecke des Baukörpers zu orientieren um somit einen städtebaulichen Akzent gegenüber der Altstadtsilhouette und dem Kolpinghaus zu setzen. Der Wettbewerbsentwurf nimmt insgesamt die Altstadtsilhouette respektvoll als Maßstab auf und entwickelt daraus ein schlüssiges Museumsbauwerk mit Anbindung an die noch vorhandenen städtebaulichen Bauvolumen.

Die Stadt Regensburg hat bei den Planungen am Donaumarkt stets das Ziel verfolgt, sich mit der Baumassenverteilung von Neubauten an der historischen Baumassenstruktur zu orientieren. Dem Museumsbauwerk wird aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung einerseits eine städtebauliche Akzentuierung zugestanden, andererseits ist es auch Ziel, dass sich das Bauwerk in die Stadtsilhouette einfügt und die in der Umgebung vorhandene maximale städtebauliche Höhenentwicklung nicht überschreitet. Der stadtbildprägende Gebäudehochpunkt in der näheren Umgebung wird durch das Kolpinghaus bestimmt. Mit der Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung von 22,50 m wird diese maßgebliche Einordnung des Museumsbaus in die Altstadtsilhouette erfüllt. Die übrigen Gebäudehöhen sollen sich dem unterordnen und eine Höhe von 20,50 m bzw. 17 m im östlich angrenzenden Quartier (Brüchnerblock) nicht überschreiten.

Die Grenzen der bebaubaren Flächen leiten sich aus der historischen Umgebung ab und folgen im Norden der übergeordneten städtebaulichen Raumkante im Stadtgrundriss. Im Westen und Süden ist die bebaubare Fläche mit der bestehenden und für den Verkehr zwingen notwendigen Verkehrsfläche begrenzt. Ferner dient die Festsetzung auch der Ergänzung der bestehenden Gassenstruktur.

Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in den Mischgebieten sowie bei der Fläche für den Gemeinbedarf überschritten. Die Überschreitung begründet sich in Abwägung des gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eingeräumten Ermessens aus der gegebenen städtebaulichen Struktur der gewachsenen, historischen und dichten urbanen Bebauung im denkmalgeschützten Ensemble der Regensburger Altstadt. Städtebauliches Ziel ist es, die historisch überlieferte Quartiersstruktur mit ihrer geschlossenen Blockbildung und den zum Teil voll überbauten Grundstücksflächen zu erhalten. In den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Bebauung

durch den denkmalgeschützten Bestand bereits vorgegeben. Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich hier bereits durch den Bestand.

Um herauszufinden, in welcher Form das Einfügen gewährleistet werden kann, ist ein Realisierungswettbewerb mit formulierten städtebaulichen Zielsetzungen durchgeführt worden. Die zulässige Höhe des Museums leitet sich in erster Linie aus der städtebaulichen Zielstellung dieses Realisierungswettbewerbs ab. Ein Sonderbau entwickelt regelmäßig einen eigenen Maßstab und rechtfertigt dadurch eine städtebauliche Akzentuierung. Diese Rahmenbedingung ist bereits in die Auslobung des Realisierungswettbewerbes miteingeflossen. Form und Höhe des Gebäudes des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Vorschlages sind das Ergebnis einer bestmöglichen Umsetzung des vorgegebenen Raumprogramms auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung.

Mit Rücksicht auf den Bestand im MI 1 staffelt sich die Höhenentwicklung des Museumsgebäudes zum Bestand hin auf eine maximale Höhe von 18,50 m ab. Der städtebauliche Akzent mit einem maximalen Hochpunkt von 22,50 m soll lediglich im Nordwesten, abgewandt von der Bestandsbebauung gesetzt werden. Die Belichtung und Belüftung der Wohngebäude im Bestand sind durch diese Wandhöhe gewährleistet, da der Lichteinfall in den Innenhof von Osten, Süden und Westen ungehindert möglich ist und die sanierten Bestandsgebäude zum Innenhof großzügige Öffnungen aufweisen.

Mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung in der Ostengasse im MI 2 reduziert sich die Höhenentwicklung auf ein maximales Maß von 15,50 m. Die Klostermeyergasse wird gegenüber ihrer heutigen Breite von 6,00 m um ca. 2,50 m verbreitert. Gleichzeitig wird die maximale Traufhöhe an der Ostseite auf ein maximales Maß von 16,00 m beschränkt. Durch diese beiden Maßnahmen werden die Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung verbessert.

Zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wird die künftig geplante Geländehöhe von 333,71 m ü.NN als Bezug bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den Mischgebieten durch Festsetzung der überbaubaren Fläche und der maximalen Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO bestimmt und leitet sich aus dem denkmalgeschützten Bestand ab.

4.3 Bauweise und Abstandsflächen

Die für die Altstadt Regensburg typische Bauweise erfordert häufig einen Anbau an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze.

Diese Bauweise ist auch in der Trunzergasse und Ostengasse im Bestand vorhanden. Die Vorgängerbebauung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze von der Ostengasse 1 und 3 hat diesem Beispiel der Grundstücksbebauung entsprochen.

Die Regelungen nach Art. 6 BayBO finden im Bebauungsplan keine Anwendung. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind durch die festgesetzten Baugrenzen zu den Innenhöfen gewährleistet.

Um das beschriebene städtebauliche Ziel zu erreichen, wurde die abweichende Bauweise nach § 22 (4) festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

Durch die Baugrenzen wird die Gassenbreite der Trunzergasse gegenüber des heutigen Bestands von ca. 4,50 m auf eine Gassenbreite von ca. 6,0 m verbreitert. Die Belichtung und Belüftung werden dadurch verbessert.

4.4 Darstellung des Flächennutzungsplans

Die Zweckbestimmungen Theater und Veranstaltungszentrum sind hinsichtlich der künftigen Nutzung für ein Museum nicht mehr zutreffend. Da nun mit dem geplanten Bau eines Museums eine konkrete Nutzung vorliegt, soll die Zweckbestimmung daher ersetzt werden durch „Gemeinbedarfsfläche Museum“. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell erfolgen.

4.5 Verkehrsflächen, Unter- und Überbauung

Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an öffentliche Verkehrsflächen an. Die beiden Gassen Trunzergasse und Klostermeyergasse sind ebenfalls bereits vorhandene öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Sie werden in ihrer Breite den notwendigen Erschließungsaufgaben angepasst. Im Norden grenzt außerhalb des Geltungsbereichs eine Promenade mit einer doppelten Baumreihe und den Mauern und Treppenanlagen zum Donauufer an.

Im Süden zum Hunnenplatz entsteht der Vorplatz zum Haupteingang des Museums.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist es, die Freiflächen des Planungsgebiets mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten, auf denen sich vorrangig Fußgänger und Museumsbesucher bewegen werden. Zudem dienen diese Flächen teilweise, vor allem im Westen im Übergangsbereich zum St.-Georgen-Platz und dem Hunnenplatz, auch der Rad- und ÖPNV-Erschließung. Die Promenade außerhalb des Geltungsbereichs und die Platzfläche des ehemaligen Donaumarktes im Nordosten können außerdem zeitweise der Nutzung als Wochenmarkt dienen.

Um die oben genannten Ziele zu sichern, werden der Platz und die beiden Gassen östlich des Museumsgebäudes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche im westlichen Vorfeld des Museumsgebäudes, auf welche sich das Foyer und die beiden Eingänge des Museums orientieren, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Museumsvorfeld“ festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche soll in einem Teilbereich der Trunzergasse mit einem Keller-geschoß unterbaut werden, um eine Verbindung für den Materialtransport zwischen den beiden Nutzungsbereichen des Museums sicherzustellen, insbesondere auch deswegen, weil es aus sicherheitstechnischen Gründen nur eine einzige Anlieferung für den gesamten Museumskomplex geben wird. Eine oberirdische Verbindung ist aus städtebaulichen und denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich, da die historisch überlieferte Gassenstruktur sowie die Blickbeziehungen zur Donau frei gehalten werden sollen.

Teile der öffentlichen Verkehrsfläche können durch Obergeschosse des Museums und der zugeordneten Verwaltung überbaut werden. Diese Festsetzung hat zum Ziel, dass der neue Baukörper des Museums die aus dem Wettbewerb entwickelten Raumkanten darstellen kann und gleichzeitig im Erdgeschoss in den Eingangszonen großzügige öffentliche Bewegungsräume verbleiben.

4.6 Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Baugebiet ist die Versorgung mit Strom, Erdgas und Wasser durch die Versorgungsträger gesichert. Das MdBG wird mit der Abwasserwärme aus dem Hauptsammler am Donaumarkt versorgt. Mit Hilfe eines Wärmetauschers und einer bivalenten Wärmepumpe kann das Energiepotential des Kanalwassers bestmöglich sowohl für Heiz- als auch Kühlzwecke genutzt werden. Die Bebauung wird an den nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden städtischen Hauptsammelkanal angeschlossen.

4.7 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Stadtlandschaft, Schallschutz

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Grundfläche beträgt ca. 8.000 qm und bleibt damit unter dem Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die weiteren und maßgeblichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB werden dadurch erfüllt, dass keine Vorhaben zugelassen werden, wonach die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und dass keine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben ist.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

Baumschutzverordnung: Die Bäume, die im Bereich des bestehenden Platzes stehen, unterliegen nicht der Baumschutzverordnung. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

FFH-Verträglichkeit: Die Eingriffsflächen liegen in der Nähe des Natura2000-Gebietes 6937-371.01 „Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg“. Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszieles auszuschließen sind. Eine FFH-Prüfung ist daher für dieses Gebiet nicht notwendig.

Artenschutz: Im Plangebiet selbst wurden keine schützenswerten Arten festgestellt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wurden Mauersegler und Fledermäuse nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht gegeben.

Schallschutz

Zur Beurteilung der aktuellen Lärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet liegt ein Schallgutachten mit einer schalltechnischen Stellungnahme zu den Festsetzungen der Ing.-GmbH Hentschel Consult vom 18.12.2013 vor.

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Donaumarkt“ sieht den Neubau eines Museums vor und umfasst Bestandsgebäude mit Wohnnutzung, welche denkmalgeschützt sind. Im Museumsbereich sind keine Wohnungen vorgesehen. Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich des Straßenverkehrs auf dem St.-Georgen-Platz und der Ostengasse sowie des Personenschiffverkehrs auf der Donau mit den dazugehörigen Anlegestellen an der Donaulände.

1. Verkehrslärm

Aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastung durch den Verkehr sind Vorkehrungen zum Schallschutz am Neubau und im Sanierungsfall am Bestand zu treffen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben und aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden können, ist der Einsatz passiver baulicher Schallschutzmaßnahmen am Neubau und im Sanierungsfall erforderlich.

Museum (Neubau)

Aufgrund der Nutzung kann mit einer ausreichend bemessenen Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden. Zudem sind Büroräume nicht ausschließlich über die Ostengasse zu belüften. Alternativ wird eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen.

Bestand (Sanierungsfall)

Beim Bestand im Mischgebiet handelt es sich um eine Bebauung innerhalb des Ensemblebereiches der Regensburger Altstadt und überwiegend um Einzeldenkmäler. Die denkmalgeschützten Gebäude sind zudem von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da sie den stadträumlichen Abschluss des Quartiers entlang der Ostengasse bilden. Die Orientierung der Gebäude, die Lage der Fenster und Fassadenöffnungen ist durch den bestandsschützenden Denkmalschutz vorgegeben. Maßnahmen am Gebäude, die dem Schutz der Wohnnutzung und der sonstigen Nutzung dienen, müssen bei einer Sanierung unter Beachtung der denkmalrechtlichen Anforderungen umgesetzt werden. Für den Bestand wird im Sanierungsfall neben der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile der Einbau ausreichend dimensionierter Schallschutzfenster und zum Schutz von Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige Lüftungsanlage festgesetzt, welche einen maximalen Innenraumpegel von $L_I = 25 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Die geforderten Mindestanforderungen der DIN 41 09:1989 zum baulichen Schutz vor Außenlärm sind nachweislich einzuhalten.

2. Personenschiffahrt

Die im Zusammenhang mit der Personenschiffahrt stehenden Immissionen halten die zulässigen IRW in den für die Bebauung maßgeblichen Beurteilungs- und Nutzungszeiträumen beim Bestand und dem Neubau des Museums ein.

Dennoch ist es Ziel die Lärmbelastung beim Schiffsbetrieb zu minimieren und die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander sicherzustellen. Bereits bei der Beschlussfassung am 20.12.2011 zum Entwicklungskonzept „Personenschiffahrt Regensburg 2020“ wurden zum Thema Lärmminimierung unterschiedliche Maßnahmen vorgeschlagen. Zum Schutz der künftigen Nutzungen auf dem Donaumarkt wurde bereits 2011 eine entsprechende Stromversorgung für die anlegenden Schiffe in Betrieb genommen. Weitere Maßnahmen sollen folgen. Um den Segmenten der Abend- und Nachtfahrten sowie Busreisegruppen gerecht zu werden, plant die Stadt die Realisierung einer neuen Lände für Ausflugsschiffe und Kabinenschiffe am Donaunordufer auf dem Unteren Wöhrd im Bereich Am Winterhafen. Das Anlegen bei Nacht wird dann künftig nur noch dort erlaubt sein. Das Nachtanlegen am Donaumarkt stellt daher nur eine Übergangslösung dar.

4.8 Altlasten, Untergrund

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind orientierende Altlastenuntersuchungen erforderlich. Für die Verdachtsfläche 5, Flur-Nr. 1714, liegt bereits eine Orientierende Altlastenuntersuchung

vor (gbg Geotechnisches Büro Geyer, 08.09.2011). Im Ergebnis wurden hier abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen nachgewiesen (bedingt durch den im Untergrund vorhandenen Kulturschutt), welche im Zuge von Aushubmaßnahmen durch Aushubüberwachung ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Anfallender Aushub aus diesem Schichtpaket ist abfallrechtlich zu klassifizieren und ordnungsgemäß nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu entsorgen. Entsprechend sind aushubbegleitende Deklarationsanalysen erforderlich. Erfahrungsgemäß ist mit einer Belastung im Bereich bis LAGA Z 1.2 zu rechnen.

4.9 Topographie, Hochwasserschutz, Lage im Überschwemmungsgebiet

Die derzeitige Höhe des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches liegt zwischen ca. 331,20 m ü.NN und 332,80 m ü.NN. Zur Realisierung des Vorhabens muss das Gelände aufgefüllt werden. Der Schutz der Bebauung am Donaumarkt vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis besteht erst durch die Höherlegung der Freiflächen auf das Höhenniveau HW 100 = 333,21 m ü. NN. Der Freibord wird durch eine weitere Anhebung des Geländes um 0,50 m erfüllt. Es ist daher vorgesehen, das Gelände im Bereich der Gebäude auf eine Höhe von ca. 333,71 m ü.NN aufzufüllen. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich wird bereits im Rahmen eines eigenen wasserrechtlichen Verfahrens die Anhebung des Geländes durch den Bau einer Stützmauer im Verlauf der Hochwasserabflusslinie in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern vorbereitet. Hierdurch wird der ehemalige Donaumarkt insgesamt zu einem Hochufer aufgefüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, nach der Umsetzung der geplanten Anhebung des Geländes ist dieser Sachverhalt jedoch nicht mehr gegeben.

4.11 Grundwassersituation

Wegen der Nähe zu Donau ist auf dem Gelände grundsätzlich in Abhängigkeit vom Donauwasserstand mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Gerade im Hinblick auf den Bestandsschutz sind nachteilige Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Für die konkreten Bauvorhaben ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Hierzu werden Baugrunduntersuchungen dringend angeraten. Insbesondere sind ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Baugrundgutachten erforderlich.

5. Sicherstellen der Verwirklichung des Bebauungsplanes

Es gibt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Regensburg und dem Freistaat Bayern vom 23.04.2012 zur Errichtung des Museums der bayerischen Geschichte. Der Vereinbarung liegt der Entwurf eines Erbpachtvertrages bei.

Aufgestellt am 25.02.2014
Planungs- und Baureferat

Stadtplanungsamt

Christine Schimpfermann
Berufsmäßige Stadträtin

Ute Hick
Leitende Baudirektorin

Der Stadtrat hat am die Begründung vom 25.02.2014 beschlossen

Regensburg,

STADT REGENSBURG

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister