

BEBAUUNGSPLAN NR. 277
EHEMALIGE PRINZ-LEOPOLD-KASERNE/TEILFLÄCHE PIONIER-KASERNE

ENTWURF
BEGRÜNDUNG
vom 15.02.2022

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 277,

Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne / Teilfläche Pionier-Kaserne

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsbericht	4
	1 Lage und Bestandssituation	4
	1.1 Allgemeines	4
	1.2 Naturraum / Klima	6
	1.3 Topographie	7
	1.4 Boden und Hydrologie	7
	1.5 Bodendenkmäler	8
	1.6 Altlasten	9
	1.7 Schallimmissionen	11
	1.8 Grundstückssituation / Derzeitige Nutzung	13
	1.9 Baugebietsausweisung / bisherige Planungen	15
	2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	19
	2.1 Ausgangssituation / Anlass	19
	2.2 Ziel und Zweck / Erforderlichkeit der Planung	20
	2.3 Weitere Verfahrensschritte	24
	3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
	3.1 Städtebauliche Vergleichswerte	26
	3.2 Art der baulichen Nutzung	26
	3.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	34
	3.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption / Gestaltungsvorschriften	40
	3.5 Grünstruktur / Grünordnerische Festsetzungen	43
	3.6 Energie, Klimaschutz und ökologische Nachhaltigkeit	50
	3.7 Verkehrserschließung	53
	3.8 Ver- und Entsorgung	65
	3.9 Schallschutz	67
	3.10 Baugrundverhältnisse / Grundwasser / Entwässerung	87
	3.11 Altlasten	89
	3.12 Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	90
	3.13 Bodenfunde	91
	3.14 Sekundärer Luftschall und Erschütterungen	91
II	Umweltbericht	92
1.	Einleitung	92
	1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	92
	1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne mit Zielen	93
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	96
	2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	99
	2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	100
	2.1.2 Schutzgut Pflanzen, Lebensräume und Tiere	101
	2.1.3 Schutzgut Boden	108
	2.1.4 Schutzgut Wasser	112

2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	112
2.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	113
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	114
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	115
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 115	
2.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	115
2.2.2	Schutzgut Pflanzen, Lebensräume und Tiere.....	120
2.2.3	Schutzgut Boden.....	126
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	129
2.2.5	Schutzgut Klima und Luft	130
2.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	131
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	132
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	133
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	133
2.4	Beschreibung erhebliche Auswirkungen und sonstige Belange.....	134
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	135
2.5.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	135
2.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich.....	140
2.5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG.....	145
2.6	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	153
3.	Zusätzliche Angaben.....	154
3.1	Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	154
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	155
3.3	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring).....	155
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	156
3.5	Datengrundlagen	158
III	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	159
1	Bodenordnung	159
2	Inkrafttreten	159
IV	Anlagen.....	160

- Die klimafreundliche Abwicklung des Verkehrs wird auch durch die Förderung von innovativen Verkehrslösungen und Technologien gewährleistet. Die verstärkte Zusammenarbeit auf lokaler und regionaler Ebene soll für einen ganzheitlichen Ansatz zur Verbesserung der Verkehrssituation im Raum Regensburg sorgen.

1.9.6 Regensburger Baulandmodell

Mit Beschluss vom 16.07.2019 (VO/19/15672/66) wurde festgelegt, dass in Bebauungsplangebiet mit einer Geschossfläche von mehr als 2.500 Quadratmetern für Wohnen 20 Prozent der gesamten Geschossfläche für Wohnen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung für die Einkommensstufen I und II erstellt werden sollen. Weitere 20 Prozent der gesamten Geschossfläche für Wohnen sollen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung für die Einkommensstufe III erstellt werden. Außerdem wurde festgelegt, dass neue Baugebiete mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen ausgestattet werden sollen. Die Größe der Grünflächen und Spielplätze orientiert sich dabei an festgesetzten Kennwerten.

1.9.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030 vom 17.06.2020:

Mit Beschluss vom 17.06.2020 (VO/20/16794/66) hat der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, dass in der bauleitplanerischen Abwägung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung zu berücksichtigen ist. Es dient damit als Grundlage und Orientierungsrahmen für die angestrebte Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg. Für das Plangebiet ist insbesondere relevant:

Perspektivisches Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Bereich des Kasernenviertels durch die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Guerickestraße/Zeißstraße und ggf. Arrondierung des Angebots durch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente ist hier ausdrücklich gewünscht.

Mit der Ansiedlung eines entsprechenden Marktes im SO1 wird diese Entwicklung umgesetzt.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ausgangssituation / Anlass

Die Bundeswehr hat bis zum Jahr 2008/2009 die Prinz-Leopold-Kaserne als Standort für zahlreiche dort beheimatete Logistikeinheiten genutzt. Es handelte sich vorrangig um Instandsetzungs- bzw. Logistikeinheiten. Nach Schließung der Nibelungenkaserne bis zur Auflösung der Prinz-Leopold-Kaserne im Sommer 2008 war die Luftlandfernmeldekompagnie 100 dort stationiert. Nachdem die Bundeswehr den Standort aufgelassen hat und abgezogen bzw. die Truppenteile aufgelöst wurden, steht nun der komplette Bereich der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne sowie eine Teilfläche der ehemaligen Pionier-Kaserne für eine kommunale Entwicklung zur Verfügung.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2019 (VO/19/15261/61) wurde die Umwandlung dieser letzten bedeutenden Konversionsfläche in Regensburg eingeleitet.

Als innerstädtische Konversionsfläche besitzt das Areal der Ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne/Teilfläche Pionier-Kaserne hohes Potenzial für die Entwicklung des östlichen Stadtgebietes. Von dieser Umnutzung soll ein wichtiger Entwicklungsimpuls ausgehen. Insofern stellen die geplanten Nutzungen als urbanes Innovationquartier eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzungen dar. Für die geplante Neuordnung müssen die bestehenden ehemals militärisch genutzten Gebäude abgebrochen und das vorhandene Erschließungssystem erweitert werden. Künftig sollen auf dem Gelände Urbane Gebiete mit gemischter Nutzung, Quartiersparkhäuser mit Infrastruktur (Mobilitätshubs) und Einzelhandel, eine große parkartige Grünfläche mit ca. 5,0 ha, mind. zwei Kindertagesstätten, eine Seniorentagesstätte, eine Gemeinbedarfsfläche für eine 4-zügige Grundschule mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten für Sport und Kultur sowie gewerbliche Flächen entstehen.

Neuer Technischer Bereich – NTB (Bebauungsplan Nr. 164, Sportpark Ost):

Der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 164, Sportpark Ost, ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich) nördlich der Zeißstraße umfasst dabei das Teilgebiet der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne - den sogenannten „Neuen Technischen Bereich (NTB)“ - welcher zahlreiche ehemalige Instandsetzungshallen, Lagerhallen der Nachschubtruppe und den Zugang zur Bahnverladerampe umfasste. Die Stadt Regensburg hat diesen Teilbereich bereits 2019 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwerben können und führt ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 164, noch nicht in Kraft getreten) durch. Die dort ehemals vorhandenen Gebäude wurden bereits abgebrochen und das Areal des ehemaligen NTB soll nun einer neuen Nutzung überwiegend mit Sport und Gemeinbedarf (Sportpark-Ost) zugeführt werden. Diese parallele Planung wird bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 277 mitberücksichtigt.

2.2 Ziel und Zweck / Erforderlichkeit der Planung

Grundsätzlich besteht dringender Handlungsbedarf, um für das Gebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf Basis des Rahmenplans Innerer Südosten zu gewährleisten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Ziele ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

2.2.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb 2020

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Innerer Südosten hat die Stadt Regensburg einen nicht offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit vorgeschaltetem offenem europaweitem Ausschreibungsverfahren für das über das Plangebiet hinausgehende Kasernengelände ausgeschrieben. Im Rahmen dieses Wettbewerbes sollte unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Leitziele und Rahmenbedingungen eine städtebauliche Grundlage erarbeitet werden, die auf der Konversionsfläche des ehemaligen Kasernenareals mit den angrenzenden Arealen die Entwicklung eines Innovationsquartiers ermöglicht. Das Preisgericht tagte am 28./29.07.2020 und empfahl, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit - unter Beachtung der Hinweise aus der schriftlichen Beurteilung - der weiteren Planung zugrunde zu legen. Das Büro ISSS research architecture, urbanism aus Berlin zusammen mit Bauchplan) (Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München, waren die Entwurfsverfasser.

Städtebauliches Grund-Konzept und Ziele:

Urbaner und Sozialer Stadtteil

In den „urbanen Gebieten“ sollen ein Großteil der Wohnbauflächen im sozial geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Aufgrund der gegenwärtig Nachfrage nach Wohnraum bietet sich mit den Konversionsflächen die Chance, in größerem Umfang vielfältigen und bezahlbaren Wohnraum auf stadteigenen Flächen zu entwickeln. Förderfähiger Wohnungsbau soll mit mindestens 60 % auf dem Areal realisiert werden; dies geht weit über die aus dem Regensburger Baulandmodell gestellten Forderungen (40 % Quote für private Investoren) hinaus. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, den Regensburger Stadtosten mit der Schaffung eines neuen Stadtquartiers als Wohnstandort deutlich attraktiver zu machen und den Stadtosten als modernen und lebenswerten Stadtteil zu stärken. Neben dem Wohnen sollen in der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne auch ausreichend Gewerbe- und Grünflächen in zentraler Lage bereitgestellt werden. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, einerseits die Stärken und Potentiale des Bestandes mit einer Nachverdichtung bzw. Neubebauung adäquat zu ergänzen und andererseits städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die dazu beitragen, die zukünftigen Wohnquartiere möglichst schallgeschützt auszubilden. In der konkreten Ausformulierung der Stadträume ist die Barrierefreiheit selbstverständlich umzusetzen. Um die Multifunktionalität zu stärken, sind insbesondere Erdgeschosszonen so flexibel zu planen, dass diese von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgung, sozialen Einrichtungen etc. genutzt werden können.

Grüner Stadtteil

Das Gebiet sollt hierzu stark durchgrünt werden. Die Schaffung einer zentralen zusammenhängenden parkartigen öffentlichen Grünfläche ist vorgesehen. Diese dient der Versorgung der angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner aber auch der Beschäftigten der vor Ort ansässigen Unternehmen sowie den Besucherinnen und Besuchern. Bestehende Defizite in der Umgebung können ausgeglichen werden. Neben der Funktion als Erholungsfläche bilden die Grünräume ein verbindendes Element zwischen Bezirkssportanlage und Pürkelgut und sind dazu gedacht das lokale Mikroklima zu verbessern. Das Gebiet soll weitgehend autofrei unter Gewährleistung der erforderlichen Erschließung (u.a. Brandschutz) erstellt werden; es wird verstärkt auf Fuß- und Radwegverbindungen gesetzt. Unterstützt wird dies durch eine gute Anbindung an den ÖPNV und einer Trasse für den Anschluss an das künftige Stadtbahnnetz.

Innovationsquartier

In der jüngeren Vergangenheit wurden mit dem Energienutzungsplan und dem Leitbild „Energie und Klima“ vielfältige Ziele und Maßnahmenvorschläge für eine nachhaltige Stadtentwicklung vom Stadtrat beschlossen. Das Innovationsquartier soll als energetisch optimiertes Viertel entwickelt werden. Bei Neubauten wird der Passivhausstandard bzw. der Niedrigenergiestandard angestrebt. Dabei wird gleichzeitig Wert auf nachhaltige Baumaterialien, innovative Haustechnik, ökologische Energieerzeugung (bspw. Solarenergie, Geothermie, Wärmerückgewinnung) und eine schnelle Bauzeit gelegt. Die Energieversorgung der gesamten Prinz-Leopold-/Teilfläche-Pionier-Kaserne soll weitestgehend klimaneutral erfolgen. Auf die Nutzung

fossiler Energieträger soll deshalb möglichst verzichtet werden. Für das Innovationsquartier soll ein eigenes Mobilitäts- und Parkraumkonzept entwickelt werden. Innovative Mobilitätsangebote (Privatstellplätze mit Ladeinfrastruktur, ÖPNV, Car- Sharing und E-Mobilität) sollen allen Bewohnern zur Verfügung stehen und den Stadtteil optimal anbinden. Ziel ist, die Mobilität der Bürgerinnen und Bürger durch innovative Verkehrslösungen möglichst komfortabel, kostengünstig und klimafreundlich abzuwickeln. Das angedachte innovative Mobilitätskonzept für die ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne soll jeder am Verkehr teilnehmenden Person individuell die Möglichkeit eröffnen, die für sie passende Form der Mobilität, im Einklang mit ökologischen und ökonomischen Aspekten, frei wählen zu können. Die Rahmenparameter hierfür wurden mit Beschluss vom 27.07.2021 (VO/21/18033/61) fixiert. Die wichtigste Säule bilden die sog. Mobilitätshubs, die eine Vielzahl an Mobilitätsangeboten bündeln und anbieten. An diesen Knotenpunkten werden Bewohner-, Kunden- und Besucherstellplätze, Bike- und Car-Sharing-Produkte sowie attraktive Bushaltestellen und Fahrradservicestationen angeboten bzw. vorgesehen. Zur Vervollständigung des Konzepts können ein Parkleitsystem und E-Ladeinfrastruktur ergänzt werden.

2.3 Weitere Verfahrensschritte

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die überwiegende Fläche der Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne als Gemeinbedarfsfläche, Teilbereiche als Mischgebietsfläche und Gewerbefläche dargestellt. Da die geplanten Nutzungen überwiegend gemischte Bauflächen (Urbane Gebiete), Grünflächen sowie gewerbliche Flächen vorsehen und nur der Teilbereich der Pionier-Kaserne unter die Darstellung Gemeinbedarf fällt, werden die Grundzüge des FNP geändert und es ist parallel auch das Verfahren für eine Änderung des Flächennutzungsplanes (74. FNP-Änderung) durchzuführen.



Quelle: Stadt Regensburg

3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Durch die Planung ergeben sich folgende städtebauliche Vergleichswerte:

1. Gesamtfläche Brutto	182.800 m²	100,0%
2. Öffentliche Verkehrsfläche	27.700 m²	15,1 %
2.1 Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone)	13.200 m²	7,2 %
2.2 VF besonderer Zweckbestimmung (VB)	6.500 m²	3,6 %
3. Öffentliche Grünfläche	50.100 m²	27,4%
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilbereich der öffentlichen Grünfläche)	4.400 m² 4.800 m² 2.400 m²	(7,4 %)
5. Fläche für den Gemeinbedarf (Schule/Hort)	12.300 m²	6,7%
6. Sondergebiete Infrastruktur	7.300 m²	4,0 %
7. Urbane Gebiete	55.200 m²	30,2 %
8. Gewerbegebiet (eingeschränkt)	10.500 m²	5,8 %

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungsarten gliedern sich wie folgt:

- Fläche für den Gemeinbedarf (GB)
- Sondergebiet Infrastruktur/Mobilität/Energie und Einzelhandel (SO1)
- Sondergebiet Infrastruktur/Mobilität/Energie (SO2 und SO3)
- Urbane Gebiete (MU1-MU10)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im Sinne eines nachhaltigen Flächenrecyclings soll das Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-/Teilfläche-Pionier-Kaserne durch die Schaffung von Neubebauungsmöglichkeiten und die Anlage von Grün- und Freiflächen als Stadterweiterungsfläche reaktiviert werden.

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplans ist es, das brachliegende Areal in ein attraktives innovatives neues Stadtquartier zu überführen, das sich nahtlos an die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen des östlichen Stadtgebietes anschließt. Entsprechend den städtebaulichen Zielen gliedert sich die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet in eine Gemeinbedarfsfläche Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, drei Sondergebiete Infrastruktur (SO 1 Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel), SO 2 Infra, Mobilität und Energie und SO 3 Infra, Mobilität und Energie), ein Urbanes Gebiet bestehend aus den Teilgebieten

MU 1 bis MU 10 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Um die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen untereinander zu sichern und entsprechend dem städtebaulichen Entwurf umzusetzen, wird in den Baugebieten die Zulässigkeit einzelner Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

3.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf (GB Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke)

Als Konsequenz der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung werden für Regensburg steigende Schülerzahlen prognostiziert. Dies wird sich auf das gesamte Schulsystem auswirken, etwa indem ein steigender Bedarf an Schulinfrastruktur notwendig wird. Insbesondere für die Pestalozzi-Grundschule ist mit stark wachsenden Schülerzahlen zu rechnen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes an der Guerickestraße wird deshalb im Bereich der ehemaligen Pionier-Kaserne eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Auf dieser Gemeinbedarfsfläche ist voraussichtlich die Errichtung einer vierzügigen Grundschule mit Doppelturnhalle und ein Kinderhort mit ca. 100 Plätzen beabsichtigt. Ferner soll diese sinnvoll durch eine Sporthalle und Freianlagen (z. B. Allwetterplatz mit eingebauter Weitsprunganlage und Laufbahnen) zu Bildungszwecken ergänzt werden können. Die Nutzung der Sportanlagen mit Turnhallen sollen hierbei jedoch nicht auf den Schulsport beschränkt bleiben. Zur optimalen Versorgung des Gebietes ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zugleich eine adäquate Versorgung mit Vereinssport vorzusehen. Die Nutzung durch den Vereinssport – auch außerhalb der Schulstunden, insbesondere abends und an den Wochenenden – soll zugelassen werden. Für das Plangebiet ist außerdem eine ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen vorzusehen, weshalb auch Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Jugend- und Altentreff und Einrichtungen zur Tagespflege zugelassen werden, die die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche ergänzen und sinnvoll abrunden.

Die GB Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient daher der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Schulen, Kinderbetreuung (Hort, Kindertagesstätte, Kindergarten), Sozialeinrichtungen (Jugend- und Altentreff; Einrichtungen zur Tagespflege) und Sportanlagen sowie Freianlagen für sportliche Zwecke. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind auch Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Veranstaltungs- Spiel- und Kommunikationszwecke sowie Spiel- und Sporteinrichtungen und Nebenanlagen im Freigelände zulässig. Zulässig als Nebenanlage sollen im untergeordneten Bereich auch Personalunterkünfte (Hausmeisterwohnung) sein, die zum ordnungsgemäßen Betrieb und Unterhalt der Einrichtungen und Anlagen erforderlich ist. Für diesen Bereich der Pionier-Kaserne (südwestlich der Guerickestraße mit einer Fläche von 1,23 ha) wird derzeit ein möglicher Erwerb mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verhandelt und dieser kann voraussichtlich zeitnah erworben werden.

Folglich werden daher zunächst Flächen Dritter in Anspruch genommen, für die eine ausreichende Rechtfertigung durch Gründe des Allgemeinwohls gegeben sind, da die BImA einer solchen Überplanung zugestimmt hat.

3.2.2 Urbanes Gebiet

Zur Steuerung der Entwicklung der ehemaligen Kasernenareale zu einem innovativen undutzungsgemischtem Quartier mit Schwerpunkt Wohnen sind im Planungsgebiet Bauflächen mit urbanem Charakter angedacht. Das Urbane Gebiet MU, bestehend aus den Teilgebieten MU1 bis MU10 dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von

Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und schafft neue Möglichkeiten für den Wohnungsbau. Anders als im Mischgebiet muss die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein. Hiermit wird den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen können.

Nutzungsmix

Dieses Ziel soll im vorliegenden Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden. Es soll eine Mischung aus attraktiven Wohnnutzungen (freifinanziert und gefördert) und ergänzenden Nutzungen wie z.B. sozialen Einrichtungen, Dienstleistungen, Büros, Einzelhandel, und Nahversorgung entstehen. Aus diesem Grund wird das Planungsgebiet überwiegend als Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die einzelnen urbanen Teilgebiete werden durch die belebten öffentlichen Verkehrsflächen und dem parkartigen öffentlichen Grünzug mit Durchwegungen zu einer Einheit verknüpft.

Um die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen untereinander zu sichern und gestalterische Regelungen in den einzelnen Bereichen zu steuern, wird das Urbane Gebiet in die Teilgebiete MU 1 bis MU 10 gegliedert. Dies erlaubt eine Feinsteuerung gezielter Festsetzungen in den jeweiligen Gebieten, wie z. B. den Ausschluss bestimmter Nutzungen, bei gleichzeitiger Beibehaltung der Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets. Ein attraktiver Nutzungsmix soll durch die vorgesehenen Festsetzungen gerade unterstützt werden.

Durch die geplante Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals und den voraussichtlichen Zuzug von Familien wird ein erhöhter Betreuungsbedarf in der Kindertagesbetreuung entstehen. Aus diesem Grund sollten in dem Planungsgebiet mindestens 2 fünfgruppige Einrichtungen mit jeweils bis zu 89 Plätzen vorgesehen werden. Im MU4 und MU5 sind hierfür in den magentafarben umrandeten Bereichen (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung Kindertageseinrichtung – Kita) zur Sicherung der Kindertagesbetreuung sowie der allgemeinen Nutzungsmischung (hinsichtlich der erforderlichen sozialen Nutzungen im gesamten Planungsgebiet-MU) im Erdgeschoss ausschließlich Kindertageseinrichtungen zulässig.

Mit dem Ausschluss von Wohnnutzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss in den mit Planzeichen „Wohnen straßenseitig im EG ausgeschlossen“ markierten Teilbereichen des MU1, MU2, MU3, MU4 und MU6 soll entlang der Verkehrsfläche (einschließlich mit besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- / Radfahrerbereich) ein zusammenhängender urbaner und belebter Stadtraum entstehen. In den Erdgeschossbereichen ist an den Nachbarschaftsplätzen sowie in dem Quartierszentrum überwiegend eine Mischnutzung mit Läden, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben angedacht. Ferner sind in diesen Bereichen auch soziale Einrichtungen denkbar (u.a. Kindertagesstätten, Kurzzeitpflege, eine Stadtteilbibliothek und Räumlichkeiten für Vereine).

Im südlichen Bereich des MU9 ist ein weiteres Sondergebiet SO3 entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- /Radfahrerbereich“, Verkehrsberuhigter Bereich und der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) vorgesehen. Hier soll ein weiteres Parkhaus mit verschiedenen Mobilitätsangeboten zur Deckung des Stellplatzbedarfes errichtet werden.

Ausschluss von Nutzungen:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden im Urbanen Gebiet MU ausgeschlossen. Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden aufgrund ihrer allgemein nachteiligen Auswirkungen (z.B. Trading-Down-Effekt, Emissionsbelastung) und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen, dem Platzbedarf und dem mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommen nicht zulässig. Darüber hinaus entsprechen beide Nutzungen nicht den städtebaulichen Ansprüchen und dem funktionalen Charakter des autoarmen Innovationsquartiers. Ferner wird klargestellt, dass Betriebe, deren Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsfläche ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs, nicht zulässig sind. Diese stehen im Widerspruch zur hochwertigen Gebietsstruktur und im Konflikt mit der vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung. Ein ungewünschter Trading-Down-Effekt wäre die Folge.

Im MU1, MU6 und MU10 werden in den mit dem Planzeichen „Wohnen in allen Geschossen ausgeschlossen“ markierten Bereichen ferner Wohnnutzungen mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) ausgeschlossen:
Der Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt aus schallschutztechnischen Gründen.

Aufgrund der bestehenden, von der Landshuter Straße einwirkenden, Verkehrslärmimmissionen auf die vorgesehenen Gebäuderiegel im MU6 wird vermieden, dass besonders lärmempfindliche Wohnnutzungen entlang dieser stark belasteten Fassaden angesiedelt werden. Die ermittelten Pegel liegen hierbei über der Schwelle zum sog. gesundheitsgefährdenden Bereich (s.u. Ziffer 3.9 Schallschutz). Gleichzeitig übernimmt der Gebäuderiegel in schalltechnischer Hinsicht abschirmende Wirkung für die östlich hiervon gelegenen Plangebiete (MU5 und MU8), in denen Wohnnutzungen zulässig sind. Für die Erdgeschosse dient der Ausschluss darüber hinaus auch der Stärkung und Entwicklung der städtischen Entwicklungsachse entlang der Landshuter Straße mit Läden, Restaurants, Dienstleistungen und weiteren Nichtwohnutzungen im Sinne eines Urbanen Stadtquartiers.

Die Einschränkung der grundsätzlich im Urbanen Gebiet zulässigen Wohnnutzung im MU1 (östliche Baukörper) kann ggf. entfallen und von der Festsetzung „Wohnen in allen Geschossen ausgeschlossen“ befreit werden, wenn die gewerbliche Bebauung des östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes einen wirksamen Lärmschutz vor dem Bahnlärm darstellt und ein entsprechender Schallschnachweis geführt werden kann.

Hinsichtlich des MU10 liegt eine Belastung mit Gewerbelärm bzw. eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die bereits bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiete vor. Zum Schutz der künftigen Nutzer als auch der bestehenden Gewerbebetriebe sind entsprechende bautechnische Maßnahmen an der markierten Gebäudeecke vorzusehen. Die Stellung des Baukörpers als auch die vorzusehenden Maßnahmen lassen jedoch aus Sicht der Stadt Regensburg keine Wohnnutzung zu, die mit Blick auf die Lüftungstechnische Situation hingenommen werden kann. Insbesondere Prallscheiben oder Festverglasungen führen an dieser Gebäudeecke zu einem Wohnen hinter Glas. Nutzbare Außenbereiche wären nicht verfügbar. Aus diesem Grund sowie zur Unterstützung der Nutzungsmischung soll eine Wohnnutzung an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Die Einschränkung der grundsätzlich im Urbanen Gebiet zulässigen Wohnnutzung (hier: MU10) entfällt jedoch, sobald der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 277/II mit Ausschluss einer die Wohnnutzung störenden Nutzung auf der Fläche Fl.-Nr. 2644/1, Gemarkung Regensburg, in Kraft getreten ist sowie die bisherige störende gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche endgültig aufgegeben wurde und nicht mehr aufgenommen werden kann. Hierbei handelt es sich um eine Bedingung im Sinne von § 9 Abs. 2 BauNVO von der nur dann Gebrauch gemacht werden kann, falls eine besondere Fallkonstellation gegeben ist. Die eröffnete Festsetzungsmöglichkeit kann daher nicht generell in allen Bebauungsplangebieten und für alle dort vorgesehenen Nutzungen und Anlagen verwendet werden; es müssen vielmehr besondere Fälle gegeben sein, die sich von der allgemeinen Situation der Aufstellung von Bebauungsplänen abgrenzen. Die Anforderungen an das Vorliegen einer solchen städtebaulichen Ausnahmesituation dürfen jedoch nicht überspannt werden. Der hier relevante Anlagenlärm stammt von einem Lebensmittelgroßhandel (Fl.-Nrn. 2644/1, Gemarkung Regensburg). Für diese Anlage besteht zwar noch ein langfristiger Mietvertrag, diese Fläche soll jedoch nach dem Willen der Eigentümer künftig in die gebietsübergreifende Planung integriert werden. Für die angrenzenden Flächen ist eine nicht störende Nutzung (Urbanes Gebiet; Eingeschränktes Gewerbegebiet) vorgesehen. Etwaige Gewerbeflächen sollen mit ausreichenden aber auch mit der dann bestehenden Wohnnutzung im ersten Planungsabschnitt vereinbarten Emissionskontingenten versehen werden. Die vorgesehenen Einschränkungen des MU10 sind mit Blick auf den Lärmschutz dann nicht mehr erforderlich; der Nutzungsmix für ein MU-Gebiet kann auch ohne einer derartigen Festsetzung weiterhin als ausreichend angesehen werden.

Weitere Regelungen zu den sozialen Nutzungen bzw. zum sozial geförderten Wohnen (Studentenwohnheim, Kindergarten, Kinderkrippe) im Urbanen Gebiet werden auf vertraglicher Ebene getroffen.

Zur Stärkung des SO1 mit großflächigen Einzelhandel werden die nach § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1 BauNVO im MU1, MU2, MU3, MU4 und MU6 zugelassen, gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauNVO. Ferner wurde die Art des Einzelhandels durch den Ausschluss entsprechender Warensortimente weiter eingeschränkt, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung wird sichergestellt, dass der Einzelhandel an dieser Stelle des Gebiets die Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen kann und keine negativen Auswirkungen

auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche hat. Ferner ergänzen die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe das Warenangebot im Sondergebiet. Durch eine vertikale Gliederung wird außerdem die Belegung der Erdgeschosszonen erreicht.

Soziale Wohnraumförderung:

Wie bereits oben beschrieben ist es Ziel der Stadt Regensburg die soziale Wohnraumförderung zu stärken.

Regensburg ist ein attraktiver Wohnstandort mit herausragenden Bildungs-, Kinderbetreuungs- und Kultureinrichtungen, viel Grün und einem vielfältigen Freizeitangebot. Die Stadt ist zudem ein starker Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen und besten Prognosen für die Zukunft. Immer mehr Menschen kommen in die Oberpfalzmetropole, um dort zu arbeiten oder zu studieren, die vielen Vorzüge der Stadt und ihrer Umgebung zu genießen und um hier zu wohnen.

BP 277 – Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne / Teilfläche Pionier-Kaserne
Anteil sozialer Wohnungsbau (60 %)

Urbane Gebiete MU	GF	GF Wohnen	Anteil sozialer Wohnungsbau (60 % der GF Wohnen)
MU 1	17.312 m ²	8.614 m ²	5.168 m ²
MU 2	22.512 m ²	20.563 m ²	12.338 m ²
MU 3	12.965 m ²	12.102 m ²	7.261 m ²
MU 4	21.032 m ²	18.902 m ²	11.341 m ²
MU 5	4.858 m ²	3.746 m ²	2.248 m ²
MU 6	7.654 m ²	1.824 m ²	1.094 m ²
MU 7	6.104 m ²	6.104 m ²	3.662 m ²
MU 8	19.468 m ²	19.468 m ²	11.681 m ²
MU 9	5.002 m ²	5.002 m ²	3.001 m ²
MU 10	10.163 m ²	7.683 m ²	4.610 m ²
Summe	127.070 m ²	104.008 m ²	62.404 m ²

Durch den zunehmenden Wohnungsdruck steht der Wohnungsbau, insbesondere der Mietwohnungsbau, derzeit und in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Um sich auf diese Entwicklungen einzustellen, hat die Stadt Regensburg die sogenannte Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Unter diesem Namen werden alle Maßnahmen und Aktivitäten vereint, die zur schnelleren Schaffung von Wohnraum beitragen. Ziel ist es, zügig mehr vor allem preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei ein qualitativvolles Wohnumfeld zu vernachlässigen.

Seit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt und Wohnungsfragen im Januar 2013 sind bei Bebauungsplänen mit einer Bruttogeschosßfläche von mehr als 4.500 m² Wohnen mind. 20 % der gesamten

Bruttogeschoßfläche für Wohnen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung zu erstellen. Zwischenzeitlich wird bereits von privaten Investoren bei Bebauungsplänen mit einer Geschossfläche von mehr als 2.500 m² für Wohnen gefordert, insgesamt 40 % der Geschossfläche für Wohnen in Form von Wohngebäuden oder Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Die Stadt Regensburg geht für die in ihrem Eigentum stehenden Flächen hierüber hinaus und sieht in den Urbanen Gebieten mind. 60 % der für Wohnen beantragten Geschossflächen im öffentlich förderfähigen Wohnungsbau vor. Die konkrete Umsetzung wird in den geplanten Erbbaurechtsverträgen bzw. in der Betrauung/Überlassung geregelt und gesichert. Auch andere Modelle für günstigen Wohnraum (z. B. Genossenschaften) können ggf. im Rahmen der Konzeptvergaben berücksichtigt werden.

3.2.3 Sondergebiete Infrastruktur und Energie

Im nördlichen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan drei Flächen für Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO fest. Ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel (SO 1) sowie zwei Sondergebiete Infra, Mobilität und Energie (SO2 / SO3) fest.

Die bestehenden Baukategorien im Sinne des §§ 2 bis 9 BauNVO bilden keinen geeigneten Rahmen, um die beabsichtigte Nutzung der Flächen und deren dienende Funktion für das gesamte Plangebiet umzusetzen. Die Ziele der Planung verfolgen den Ansatz von zentralen Standorten für die überwiegende Unterbringung des anfallenden ruhenden Verkehrs mit Mobilitätsangeboten sowie für die notwendigen Anlagen zur energetischen Versorgung des Gebietes in Abkehr von fossilen Brennstoffen.

Die Sondergebiete dienen daher ferner der Unterbringung von Energieanlagen (Energieerzeugung und -versorgung, Schaltzelle für das kalte Nahwärmenetz, Speicheranlagen usw.). Durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen und Geothermie (Erdsonden) soll eine dezentrale Energieversorgung für das Plangebiet verwirklicht werden, die auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen verzichtet. Im SO2 ist hierfür die Errichtung einer Energiezentrale (Energieversorgung, Schaltzelle für das kalte Nahwärmenetz mit einem Wasserstoffspeichertank bis kleiner 3 t, sowie Erdsonden unter dem Gebäude) vorgesehen.

Zur ausreichenden Versorgung ist ferner nach derzeitigem Planungsstand ein weiterer Wasserstoffspeichertank in der östlichen Grünfläche an der Dieselstraße mit bis zu 2 t Lagerkapazität in Verbindung mit der Energieversorgungszweigstelle im SO1 vorgesehen (dargestellt in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung EE Erneuerbare Energien).

Somit sind im Bebauungsplangebiet max. bis zu unter 5 t H₂ Wasserstofflagerkapazität geplant. Damit bleibt die geplante Lagermenge unter der Mengenschwelle der 12. BImSchV von kleiner 5 t und die Anlagen fallen nicht in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung, wo entsprechende angemessene Abstände bzw. schutzbedürftige Nutzungen um die Lageranlagen zu ermitteln und zu berücksichtigen sind.

Im SO1 und SO3 sind weitere Räumlichkeiten für die Energieversorgung (Trafostation, Schaltzelle, Abwasserwärmenutzung, Erdsonden unter den Gebäuden usw.) avisiert. Die Sondergebiete dienen daher der Zweckbestimmung Energieerzeugung für das Plangebiet und in einem untergeordneten Bereich der noch zu entwickelnden

angrenzenden in Aufstellung befindlichen Areale Bebauungsplan Nr. 277/I und Nr. 277/II. Allgemein zulässig sind damit im Rahmen der Zweckbestimmung Energieanlagen (Energieerzeugung, Verteilungsanlagen, Netzanlagen, Sonden) und damit im funktionellen Zusammenhang stehende Nebenanlagen.

Das Planungsgebiet soll ferner als autoreduziertes Quartier entwickelt werden. Der Individualverkehr soll weitestgehend von dem Gebiet draußen bleiben bzw. bereits an den Rändern der Planung in den ruhenden Verkehr übergeführt werden. Die umfangreiche Anzahl der Stellplätze die im sog. Quartiersparkhaus hierfür vorzusehen sind, gehen weit über die regelmäßig in urbanen Gebieten nach § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO zulässigen Stellplätze hinaus. Die Quartiersgaragen sollen dabei als zentraler Mobilitätspunkt mit flexibel nutzbaren Stellplätzen und einem umfangreichen innovativen Mobilitätsangebot bestückt werden (u.a. Carsharing; Bikesharing; Lastenfahrradverleih). Diese können im Nachgang noch zukunfts offen erweitert werden (z.B. E-Scooter-Verleih; Autonome Fahrzeuge; etc.). Diese Mobilitätshubs sollen hierbei auch dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet und der Gemeinbedarfsfläche zur Verfügung stehen. Im SO 1 sind hierfür ca. 300 bis 400 Stellplätze vorgesehen; im SO 2 ca. 400 bis 500 Stellplätze auf ca. 6 bis 7 Etagen und im SO3 ca. 250 bis 350 Stellplätze. Allgemein zulässig sind folglich im Rahmen der Zweckbestimmung Parkieranlagen, ein Quartiersparkhaus sowie Mobilitätsangebote mit im funktionellen Zusammenhang stehenden Nebenanlagen.

Zur Verwirklichung des Ziels einer integrierten Nahversorgungslage mit groß- und nicht-großflächigen Anbietern, die der Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Regensburger Sortimentsliste) dienen, ist die Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² im SO1 zulässig. Durch Konzeptausschreibung soll gesichert werden, dass ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, ggf. zzgl. Bäckerei und Metzgerei, entsteht, der die Verkaufsfläche vollständig in Anspruch nehmen wird. Das SO1 trägt damit zur Belebung der öffentlichen Verkehrsfläche bei und kann im Verbund mit den übrigen gewerblichen Nutzungen im festgesetzten Urbanen Gebiet Ansätze der Zentrumsbildung aufweisen (zulässiger Einzelhandel in MU1, MU2, MU3 und MU4). Durch die getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung des Sortiments im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird sichergestellt, dass der Einzelhandel an dieser Stelle des Gebiets die Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen kann und keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche hat.

Die Etablierung eines Lebensmittelmarktes war in der Vergangenheit trotz ausreichender Wohnbevölkerung im Umfeld nicht erfolgreich. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes kann es nun gelingen, die bislang noch existierende räumliche Versorgungslücke zu schließen und vor dem Hintergrund der Wohnbauentwicklung auf dem Gebiet der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne und der ehemaligen Pionier-Kaserne einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung gem. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu leisten.

3.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO

Im nordöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes ist im Anschluss an die bestehenden Gleisanlagen ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Einzelhandel

soll hier nur untergeordnet (15 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche) im funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben entstehen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll damit den Handwerksbetrieben und den weiteren nicht wesentlich störenden produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Diese Gewerbeflächen tragen allgemein zur Nutzungsmischung und Belebung im Plangebiet bei und reagieren im Hinblick auf die vorhandene und auch künftige Lärmsituation. Durch die Bebauung entlang der Gleisanlagen kann die Belastung der westlich liegenden Teilgebiete des Urbanen Gebiets deutlich reduziert werden. Dieses dient damit zugleich als Puffer zwischen den Bahnlinien sowie der östlich liegenden planexternen gewerblichen Nutzungen und der sich westlich im Plangebiet anschließenden potenziell überwiegenden Wohnnutzung im Urbanen Gebiet.

Aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. aufgrund der Nähe zum Wohnen in den Urbanen Gebieten ist das GE nur als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, womit nur Nutzungen untergebracht werden können, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Damit können durch dieses Gebiet ausgehende Störungen auf das angrenzende Urbane Gebiet vermieden werden. Die das Wohnen störenden Nutzungen wie Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe. Im GEE ist das ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftsdienst sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aus Gründen der Immissionsbelastung durch den Bahnlärm ausgeschlossen. Gesunde Wohnverhältnisse wären an diesem Standort nicht gewahrt. Der differenzierte Ausschluss der Nutzungen dient außerdem dazu, den Wohncharakter des Gesamtgebietes sinnvoll abzurunden. Unter anderem Lagerplätze würden hier als Fremdkörper wahrgenommen und Angsträume schaffen.

3.2.5 Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Eine Einschränkung oder ein Ausschluss der Nebenanlagen ist hierbei zulässig. Die Aufzählung dient hierbei der beispielhaften Erläuterung der Regelung, wobei hiermit kein Ausschluss der überdies in § 14 BauNVO geregelten zulässigen Nebenanlagen erfolgen sollte.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

3.3 **Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen das städtebauliche Konzept und die unter Punkt 2 dieser Begründung aufgeführten Ziele, sowie das Ergebnis der Überarbeitung des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfes konsequent um.

Das Konzept ermöglicht ein strukturiertes Baugebiet mit einzelnen Bauquartieren (Blockrandbebauung) in Anlehnung an die benachbarten Quartiere der Stadtbau GmbH. Die geplanten Gebäude werden durch weitgehend eng gefasste Bauräume und die Festsetzung der maximalen GRZ und GFZ sowie der maximalen Höhe definiert, um