



Stadtplanungsamt

Ideenwettbewerb

„Nachfolgenutzung Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne und angrenzende Areale“

in Regensburg



Hinweis

Es wurde versucht, diese Auslobung geschlechtersensibel zu formulieren. Zugunsten einer leichteren Lesbarkeit ist jedoch teils auf geschlechterneutrale Formulierungen oder Paarbegriffe (Preisrichterinnen und Preisrichter) verzichtet worden. Selbstverständlich sind aber auch in solchen Fällen immer sowohl Frauen und als auch Männer gemeint.

Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden.

Die Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung.

Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung.) Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

Tag der Auslobung

05.03.2020

Ausloberin

Stadt Regensburg
Stadtplanungsamt
D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg



Das Projekt wird im Rahmen der Städtebauförderung gefördert.

Wettbewerbsbetreuung

bgsm Architekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft m.b.B.
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089/447712-3
Fax 089/447712-40
mail@bgsm.de

Termine

Tag der Auslobung	05. März 2020
Rückfragenkolloquium	01. April 2020
Abgabe der Pläne	05. Juni 2020
Abgabe des Modells	19. Juni 2020
Preisgerichtssitzung (zweitägig)	28. und 29. Juli 2020

Inhalt

1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs.....	10
2 Allgemeine Bedingungen.....	14
2.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	14
2.2 Wettbewerbsgegenstand	14
2.3 Wettbewerbsart	14
2.4 Wettbewerbsbeteiligte	14
2.4.1 Ausloberin, Wettbewerbsbetreuung	14
2.4.2 Wettbewerbsteilnehmer	14
2.4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer	16
2.5 Bearbeitungshonorar und Preise.....	17
2.6 Wettbewerbsunterlagen.....	17
2.7 Wettbewerbsleistungen	18
2.8 Kennzeichnung der Arbeiten.....	19
2.9 Termine	20
2.9.1 Rückfragenkolloquium	20
2.9.2 Einlieferung.....	20
2.9.3 Preisgerichtssitzung.....	20
2.10 Zulassung der Arbeiten.....	20
2.11 Konsequenzen aus dem Wettbewerb	20
2.11.1 Weitere Bearbeitung	20
2.11.2 Eigentum, Rücksendung	21
2.11.3 Nutzung, Urheberrecht	21
2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung.....	21
2.13 Prüfung	21
2.14 Datenschutz	21
3 Das Wettbewerbsgebiet mit seiner Umgebung.....	24
4 Rahmenbedingungen für die Planung	28
4.1 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	28
4.1.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	28
4.1.2 Städtebauförderung.....	28
4.1.2.1 Soziale Stadt	28
4.1.2.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	28
4.1.2.3 Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten	30
4.1.3 Bebauungspläne	32
4.1.3.1 Umgebende Bebauungspläne	32
4.1.3.2 Bebauungsplan Nr. 277	33
4.1.4 Denkmalschutz.....	34
4.1.5 Hochhausstudie	34
4.2 Bestandsanalyse	34
4.2.1 Landschaftsplanerische Einbindung.....	34

4.2.2	Biotope und Baumbestand.....	34
4.2.3	Natur- und Artenschutz	35
4.2.4	Boden, Wasser und Grundwasser	35
4.2.5	Klima	35
4.2.6	Bestandsgebäude	35
4.3	Erschließung.....	36
4.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	36
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	36
4.3.3	Fuß- und Radverkehr.....	37
4.4	Vorbelastungen.....	37
4.4.1	Lärmimmissionen	37
4.4.2	Erschütterungen.....	38
4.4.3	Kampfmittel, Altlasten und Belastungen Gebäudebestand.....	38
4.5	Ver- und Entsorgung.....	39

5 Planungsprogramm.....42

5.1	Klima und Energie	42
5.2	Allgemeine Ziele und Vorgaben zum Planungsprogramm.....	42
5.3	Städtebau und Nutzungen.....	45
5.3.1	Grundsätzliche Vorgaben.....	45
5.3.2	Rahmenplan im Bereich Pionierkaserne / Prinz-Leopold-Kaserne.....	45
5.3.3	Quartierszentrum mit Nahversorgung	46
5.3.4	Soziale Infrastruktur	46
5.3.5	Mischgebiete	48
5.3.6	Wohnen.....	48
5.3.7	Gewerbe	48
5.4	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	49
5.5	Verkehr.....	50
5.5.1	ÖPNV / SPNV.....	51
5.5.2	Mobilitätskonzept	52
5.5.3	Fuß- und Radwegeverbindungen, Stellplätze für Fahrräder	53
5.5.4	MIV.....	53
5.6	Lärmschutz	54
5.6.1	Verkehr.....	54
5.6.2	Anlagen / Gewerbe.....	56
5.7	Schutz vor Erschütterung und elektromagnetischer Strahlung	56
5.8	Ver- und Entsorgung, Sparten	57
5.9	Rettungswege / Flächen für die Feuerwehr.....	57
5.10	Abstandsflächen.....	57
5.11	Entwässerung.....	58
5.12	Energiekonzept.....	58
5.13	Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit.....	60

6 Beurteilungskriterien.....61

Anlage: CD-ROM

- 1 Luftbild mit Umgebung
- 2 Lage- und Informationsplan als dxf-/dwg-Datei
und Sparten als pdf- und dwg-/gxf-Datei
- 3 Baumbestand - Vitalität
- 4 Flächennutzungsplan (Änderungsbeschluss vom 02.04.2019)
- 5 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 277 und Auslobung eines
städtebaulichen Wettbewerbs
- 6 Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten Regensburg (informativ)
- 7 Unterlagen zum „Neuen Technischen Bereich“: Bebauungsplan Nr. 164 und das
Wettbewerbsergebnis Sportpark-Ost (informativ)
ISEK Broschüre, Juli 2019
- 8 Schalltechnische Voruntersuchung
- 9 Stellungnahme Naturschutz (Umweltamt)
- 10 Studie Stadtsilhouette - Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg
- 11 Leitbild Energie und Klima
- 12 Stellplatzsatzung und Fahrradabstellsatzung der Stadt Regensburg
- 13 Satzung der Stadt Regensburg über die Lage, Größe, Ausstattung und den
Unterhalt von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit Gebäuden
- 14 Richtlinien für die Feuerwehr
- 15 Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis
- 16 Vordruck Verfassererklärung
- 17 Musterdatei zur Ebenenbelegung für Flächenbilanz
- 18 Auslobungsbroschüre als pdf-Datei



1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs



1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Prinz-Leopold-Kaserne, im Inneren Südosten der Stadt Regensburg gelegen, wurde bis 2009 von der Bundeswehr als Standort für zahlreiche Logistikeinheiten genutzt. Im Zuge der Standortauflassung und dem Abzug der Bundeswehr bzw. der Auflösung der Truppenteile konnte nach dem Erwerb des ehemaligen Neuen Technischen Bereichs (Entwicklung gemäß Bebauungsplan Nr. 164) nun auch der restliche Teil von der Stadt Regensburg erworben werden. Sie besitzt mit einer Größe von insgesamt ca. 25,7 ha (davon städtische Fläche 15,3 ha) als letzte bedeutende innerstädtische Konversionsfläche für die Entwicklung des östlichen Stadtgebietes hohes Potenzial und soll nun einer urbanen, gemischten Nutzung zugeführt werden. Perspektivisch trifft dieses Potenzial auch auf die direkt nördlich angrenzende ehemalige Pionierkaserne zu, die mittelfristig noch vom Freistaat Bayern beansprucht wird. Diese besitzt eine Größe von ca. 7,6 ha und wird in das Wettbewerbsgebiet einbezogen, um frühzeitig ein zusammenhängendes, gesamtheitliches Entwicklungskonzept erarbeiten zu können. Der Umgriff umfasst daher beide Kasernenflächen sowie weitere direkt angrenzende Teilflächen im Eigentum Dritter. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtgröße von ca. 33,3 ha.

Seit 2018 wurde im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ ein ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept) für den Inneren Südosten erarbeitet und im Juli 2019 vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge des ISEK's wurde auch ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die Potenziale für den späteren Nutzungsmix u. a. auch der ehemaligen Kasernenareale auslotet.

Für das bislang wenig strukturierte und in großen Teilen untergenutzte Areal der ehemaligen Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne soll

nun ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für ein zukunftsweisendes Stadtquartier entwickelt werden, welches Wohnraum und attraktive Gewerbeflächen schafft, die Ziele des Leitbilds Energie und Klima konsequent umsetzt und dabei beispielhaft für eine Nutzungsgemischte und soziale Quartiersentwicklung steht. Der Wettbewerb soll zu innovativen Lösungen führen, die die Entwicklung von vielseitigem und bezahlbarem Wohnraum, kleinklimatisch und erholungswirksamen Grünflächen sowie eine zukunftsfähige Nutzungsmischung mit Gewerbe, Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft erlauben.

Dabei sollen Wohnen und Arbeiten, Sport und Freizeit, aber auch Ökologie und Ökonomie nebeneinander sowie gemeinsam entwickelt werden und sich gegenseitig stärken, ein Leben in urbaner Gemeinschaft soll entstehen. Es wird ein kreativer Planungsansatz gesucht, der in der Lage ist, spezifisch auf den Ort zu reagieren und für eine urbane Gesamtstruktur zu nutzen, die sich prozesshaft ergänzt.

Hierbei spielen auch zeitliche und räumliche Entwicklungsabschnitte eine wichtige Rolle. So soll innerhalb der Fläche der Prinz-Leopold-Kaserne in einem ersten Entwicklungsschritt sozial geförderter Wohnungsbau mit mindestens 360 Wohneinheiten bis Ende 2024 fertig gestellt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung eignen sich hierfür die nord-westlichen Teilbereiche. Grundsätzlich ist bereits für den ersten Bauabschnitt der ausreichende Schutz von Lärm zu gewährleisten, insbesondere auch der Gewerbelärm von Betrieben im Osten des Plangebietes, die im ersten Bauabschnitt im Bestand bzw. mit ihren jeweiligen Gewerbeemissionen zu berücksichtigen sind.



Die Stadtentwicklung der Stadt Regensburg orientiert sich konsequent an den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. Beispielhaft hierfür sind die bauliche Dichte, Dachbegrünungen, Grün- und Wasserflächen sowie die Gebäudeausrichtung. Diese Aspekte sollen mit besonderer Priorität in der Lösungsfindung berücksichtigt werden. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bilden deshalb eine weitere maßgebliche Zielsetzung des Wettbewerbs. Es werden Entwurfs-

konzepte gesucht, die auch in dieser Hinsicht zukunftsweisenden Charakter und Weitsicht aufzeigen.

Das Wettbewerbsergebnis soll als Grundlage für das sich anschließende Bauleitplanverfahren dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst aber zunächst nur die Fläche der Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzender Bereiche im Süden und Südosten.

Luftbild



Quelle:



2 Allgemeine Bedingungen



2 Allgemeine Bedingungen

2.1 Anwendung und Annerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 22.02.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art. 13 Abs. 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort unter der Nr. 2019/20.24 registriert. Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

2.2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes für das Wettbewerbsgebiet als Teil des Entwicklungsgebiets „Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne und angrenzende Areale“ in Regensburg. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Kapitel 5 der Auslobung (Planungsprogramm) im Einzelnen beschrieben.

2.3 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nicht offener Ideenwettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit einem vorgeschalteten offenen europaweit auszuschreibenden Bewerbungsverfahren

ausgelobt. Der Wettbewerb ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

2.4 Wettbewerbsbeteiligte (zu § 2 RPW)

2.4.1 Ausloberin, Verfahrensbetreuung

Ausloberin

Stadt Regensburg
Stadtplanungsamt
D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

Wettbewerbsbetreuung

bgsM Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4, 81667 München
Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40
mail@bgsM.de
www.bgsM.de

2.4.2 Wettbewerbsteilnehmer

Zur Teilnahme am Wettbewerb sind insgesamt 20 Teilnehmerteams eingeladen, die sich aus Stadtplanern und Architekten, soweit der Teilnehmer nicht beide Qualifikationen besitzt, zusammensetzen. Die Planungsteams aus Stadtplanern und Architekten wurden in einem Bewerbungsverfahren unter beratender Mitwirkung eines Gremiums ermittelt, das sich aus unabhängigen Fachleuten und Vertretern der Ausloberin zusammensetzen.

Teams in alphabetischer Reihenfolge:

1. 03 Architekten GmbH, Architekten BDA, Stadtplaner DASL, München mit ver.de, Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising
2. ALN Architekturbüro, Leinhäupl + Neuber GmbH, Landshut mit kister scheithauer gross, architekten und stadtplaner GmbH, Leipzig

3. bauchplan).(, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München mit ISSS research | architecture | urbanism, Berlin
4. BDP, Rotterdam
5. BKK-3, Architektur ZT GmbH, Wien
6. Blaumoser Architekten, Starnberg mit Zaharias Landschaftsarchitekten, München
7. Dömges Architekten AG, Architektur und Stadtplanung, Regensburg mit adlerolesch Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg / München
8. Erich W. Baier, Architektur + Städtebau, Gauting mit Alkewitz Landschaftsarchitekten, Erfurt
9. Köstlbacher Miczka Architektur Urbanistik, Regensburg
10. Kuehn Malvezzi, Projects GmbH, Berlin mit Onsitestudio Srl, Milano mit Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart
11. Maier.Neuberger.Architekten GmbH, München mit realgrün Landschaftsarchitekten, München
12. Mensing Timofticiuc Architekten, Berlin mit Metapolis, Brüssel
13. N-V-O, Nuyken von Oefele Architekten BDA und Stadtplaner Part GmbH, München mit BL 9 Landschaftsarchitekten, Roser Cebulsky Part GmbH, München
14. Palais Mai, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
15. prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh Part GmbH, Darmstadt mit Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Dresden
16. Temperaturas Extremas Arquitectos, Madrid
17. Thomas Schüler Architekten, Büro für Architektur und Stadtplanung, Düsseldorf
18. UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Dinies | Müller-Welt | Vogt, Stuttgart mit performative architektur, Steffen Wurzbacher, Stuttgart mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart
19. Westner Schührer Zöhler, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, München
20. yellow z, Abel Bormann Koch, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Berlin mit mahl gebhard konzepte, Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

Die ausgewählten Teilnehmer/-innen haben ihre Teilnahme verbindlich erklärt. Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten/-innen ist zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb. Hinzugezogene Landschaftsarchitekten/-innen sollen spätestens bis zum Rückfragenkolloquium benannt werden, soweit sie nicht bereits im Bewerbungsverfahren benannt worden sind oder aus dem eigenen Büro stammen. Die Zusammenarbeit mit Fachplanern für Schallschutz wird dringend empfohlen. Fachplaner für Verkehr – Mobilität und Energie sind sinnvoll.

[Persönliche Erklärung](#)

Jede/-r Teilnehmer/-in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, s. CD-ROM). Liegen in der Person des Teilnehmers/der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR-/WTO-/GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung

- Stadtplaner*in (in Zusammenarbeit mit Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen)
- Architekt*in (in Zusammenarbeit mit Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen)
- Landschaftsarchitekt*in (in Zusammenarbeit mit Architekt*innen und Stadtplaner*innen)

befugt sind.

Ist die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, Landschaftsarchitekt oder Stadtplaner, wer über ein

Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der 2013/55/EU entspricht.

- Juristische Personen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und für die Wettbewerbsteilnahme ein verantwortlicher Berufsangehöriger benannt ist, der in seiner Person die Teilnahmevoraussetzungen erfüllt, die an die natürlichen Personen gestellt werden.
- Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften, bei welchen mindestens ein Mitglied die Anforderungen erfüllt, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden.

Die Bildung von Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften von Stadtplaner*innen und Architekt*innen mit Landschaftsarchitekt*innen wird zwingend vorgeschrieben soweit sie nicht aus dem eigenen Büro stammen.

Bewerber-/Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

2.4.3 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung dieser Auslobung gehört:

Preisgericht

Fachpreisrichter/-innen

- Christine Schimpfermann, Architektin und Stadtplanerin, Planungs- und Baureferentin Regensburg
- Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Prof. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, Würzburg
- Götz Keßler, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Geschäftsführer Stadtbau GmbH
- Prof. Susanne Burger, Landschaftsarchitektin, München
- Prof. Uta Stock-Gruber, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, Buch am Erlbach

ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Andreas Burr, Architekt und Stadtplaner, Leiter Stadtplanungsamt Regensburg
- Friedrich Bär, Architekt, Nürnberg
- Heiner Luz, Landschaftsarchitekt, München

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Michael Hermann, Architekt, Leiter des Hochbauamtes Regensburg
- Mario Flammann, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- Peter Kühn, Landschaftsarchitekt, München

Sachpreisrichter/-innen

- Gertrud Maltz-Schwarzfischer, Bürgermeisterin Regensburg
- Dr. Josef Zimmermann, Stadtrat, CSU – Fraktion
- Maria Simon, Stadträtin, Bündnis 90/Die Grünen – Fraktion

- Günther Riepl, Stadtrat, Freie Wähler – Fraktion
- Evelyn Kolbe-Stockert, Stadträtin SPD - Fraktion

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Dr. Klaus Rappert, Mitglied des Stadtrats Regensburg (Stadtratsfraktion SPD)

Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Bernadette Dechant, Stadträtin, CSU – Fraktion
- Walter Erhard, Stadtrat, Bündnis 90/Die Grünen – Fraktion
- Gabriele Opitz, Stadträtin, FDP – Fraktion
- Dagmar Kick, Stadträtin SPD - Fraktion

Sachverständige Berater/-innen (ohne Stimmrecht)

- Tobias Ruf, Projektleiter, Stadt Regensburg
- Markus Schardt, Liegenschaftsamt Stadt Regensburg
- Tanja Flemmig, Bauordnungsamt Stadt Regensburg
- Angelika Diewald, Gartenamt Stadt Regensburg
- Manfred Ahles, Regierung der Oberpfalz, geförderter Wohnungsbau
- Hermann Rimböck, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg
- Susanne Scharrer, Umweltamt-Schallschutz Stadt Regensburg
- Dr. Regina Elsner, Umweltamt-Naturschutz Stadt Regensburg
- Wolfgang Brandl, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg
- Prof. Elisabeth Endres, IB Hausladen, Energie
- Stefan Müller, Möhler und Partner, Immissionen
- Dr. Hubert Schmid, Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung
- Dr. Jan-Erik Beuttel, Amt für Wirtschaftsförderung, Stadt Regensburg

Vorprüfung

bgsM Architekten Stadtplaner, München, unter Hinzuziehung von sachverständigen Beratern/-innen und weiteren Fachleuten aus der Stadtverwaltung

2.5 Bearbeitungshonorar und Preise

Bearbeitungshonorar

netto je Team	7.000,00 €
Summe Bearbeitungshonorare netto (bei 20 TN)	140.000,00 €

Preise netto

1. Preis	77.000,00 €
2. Preis	46.200,00 €
3. Preis	30.800,00 €

Summe Preise netto	154.000,00 €
Gesamtsumme netto	294.000,00 €

Sofern Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Der Netto-Betrag der ausgelobten Preissumme kommt in jedem Fall zur Verteilung.

2.6 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

A Auslobungsbrochure
mit Fotos und Plandarstellung

B als Anlagen auf CD-ROM:

- Luftbild mit Umgebung
- Lage- und Informationsplan als dxf-/dwg-Datei (Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000)
- Baumbestand – Vitalität
- Flächennutzungsplan (Änderungsbeschluss vom 02.04.2019)
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 277 und Auslobung eines

- städtebaulichen Wettbewerbs
- Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten Regensburg (Plan und Erläuterungsbericht Stand März 2019) (informativ)
- Unterlagen zum „Neuen Technischen Bereich“: Bebauungsplan Nr. 164 und das Wettbewerbsergebnis Sportpark-Ost (informativ) ISEK Broschüre, Juli 2019
- Schalltechnische Voruntersuchung
- Stellungnahme Naturschutz (Umweltamt)
- Studie Stadtsilhouette – Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg Untersuchung zum Gebäudebestand
- Leitbild Energie und Klima
- Stellplatzsatzung und Fahrradabstellsatzung der Stadt Regensburg
- Satzung der Stadt Regensburg über die Lage, Größe, Ausstattung und den Unterhalt von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit Gebäuden (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Leitbild Spielleitplanung
- Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis (s. Punkt 2.7 H)
- Vordruck Verfassererklärung (s. Punkt 2.7 L)
- Musterdatei zur Ebenenbelegung für Flächenbilanz (s. Punkt 2.7 J)
- Auslobungsbroschüre als pdf-Datei

C Modelleinsatzplatte M 1 : 1000
(gesonderte Lieferung durch den Modellbauer)

2.7 Wettbewerbsleistungen

Zur Beurteilung des Entwurfs werden folgende Leistungen verlangt:

A Schwarz-/Grünplan M 1 : 2000
Umgriff siehe Anlage

B Lageplan M 1 : 1000

- städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept als Dachaufsicht mit Einbindung in das Umfeld, Darstellungstiefe gemäß 1 : 1.000

- Baukörper, Dachform, Anzahl der Geschosse, Gelände- und Gebäudehöhen, unterbaute Flächen
- öffentliche Grünflächen und private Freiflächen (Abgrenzung, Gestaltung) mit Darstellung der Handhabung des Regenwassermanagements
- Erschließung (MIV, Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV), Anlieferungen, Vorfahrten, Parken (ober- und unterirdisch mit Zufahrten)
- Feuerwehrflächen – Zufahrten, Aufstellflächen, Schwenkbereiche

C Städtebauliche Schemaschnitte M 1 : 500

je ein exemplarischer Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung, der angrenzenden Bebauung, mit Eintragung sämtlicher Höhen in m über NHN

D Grundrisse M 1 : 500

- zum Nachweis der Grundrissqualität und der Realisierbarkeit sind für drei exemplarische Situationen ausschnittsweise Grundrisse (EG und Regelgeschoss) darzustellen. Der Umfang der dargestellten Geschossfläche soll je exemplarischer Situation insgesamt ca. 2.000 qm GF umfassen. Es sind „schwierige“ Situationen, wie z.B. die Bewältigung der Lärmbelastung darzustellen.

E Perspektivische Darstellung

Eine Vogelperspektive mit frei gewähltem Standort zur Verdeutlichung der stadträumlichen Qualitäten und der Freiraumqualitäten des Entwurfs (Format max. DIN A3).

F Erläuterungen

Erläuterungen zum Entwurfskonzept in Text- und Skizzenform auf den Plänen, u.a. zu:

- Entwurfskonzept
- Erschließung MIV, Radwege, Fußwege und Mobilitätskonzept
- Stellplatznachweis für Kfz- und Fahrradabstellplätze
- Schallschutz
- Vorbeugender Brandschutz

- Belichtung/Besonnung bei Abstandsflächenunterschreitungen
 - Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Blättern DIN A 4 abgeben

G Modell M 1 : 1.000

Massenmodell auf mitgelieferter Einsatzplatte, Baukörperdarstellung in weiß

H Flächenbilanz und Stellplatznachweis

- rechnerischer Nachweis der Geschosflächen nach BauNVO und der über- und unterbauten Flächen
- rechnerischer Nachweis der öffentlichen und privaten Freiflächen, der Spielplatzflächen, des Nettobaulands und der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Vordruck.
- rechnerischer Nachweis der Anzahl der Wohnungen
- rechnerischer Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder (ober- und unterirdisch, einschließlich Besucherstellplätzen) gemäß Vordruck
- rechnerischer Nachweis der geeigneten Dach- und Fassadenflächen für Photovoltaik-Modul-Gesamtflächen

Hierfür sind Prüfpläne (kompletter zweiter Plansatz, gefaltet) mit Eintragung der nachgefragten Werte und aller für ihre Ermittlung notwendigen Maße und Angaben abzugeben, dazu der ausgefüllte Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis (s. CD-ROM).

I Verkleinerungen auf Papier

alle Präsentationspläne als Verkleinerungen auf Papier im Format DIN A3

J Abgabeunterlagen auf Datenträger (CD, DVD, USB-Stick, KEINE Mini-Disc)

alle Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) auch auf Datenträger darunter:

- alle Präsentations- und Prüfpläne als pdf- und jpg-Dateien in Originalgröße sowie

im Format DIN A3 (jeweils 300 dpi)

- Lageplan als dwg-Datei mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen Flächentypen (Ebenenbelegung gem. Musterdatei (s. CD-ROM)). Die dwg-Datei wird nur für die Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Wettbewerbs vernichtet.
- alle Erläuterungstexte als Word-Dateien

K Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

L Verfassererklärung

Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. CD-ROM)

2.8 Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen. Sämtliche Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keine Hinweise auf Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmer tragen. Dies gilt auch für das Modell.

Alle eingereichten Unterlagen und digitalen Daten sind durch dieselbe Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern zu kennzeichnen. Sie soll in einer Größe von max. H = 1 cm und B = 6 cm auf jedem Plan, Blatt und Schriftstück in der oberen rechten Ecke angebracht werden.

Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl. Für Dateinamen ist die folgende Konvention zu verwenden: Kennzahl, Leistung, Format, z.B. 123456_Plan1.jpg, etc. Nur bei Einhaltung der Namenskonventionen ist die richtige Zuordnung der Beiträge garantiert.

Es sind maximal 3 Pläne im Format DIN A0 Querformat einzureichen. Die Pläne sind gerollt und ungefaltet abzugeben.

Jedes Teilnehmerteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrück-

lich gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Es sollen die von der Ausloberin gelieferten Plangrundlagen verwendet werden. Die Präsentationspläne sind gerollt, die Prüfpläne gefaltet abzugeben. Farbige Darstellung ist erwünscht.

2.9 Termine

2.9.1 Rückfragenkolloquium

Am 01.04.2020 veranstaltet die Ausloberin im Sitzungssaal des Neuen Rathauses (D,-Martin-Luther-Str. 1, 93047 Regensburg) ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung.

Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um 9.00 Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Teamteams werden um 9.45 Uhr hinzugebeten.

Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters / einer Vertreterin je Team wird erwartet. Das Kolloquium dient der Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Schriftliche Rückfragen können bis zum Termin des Rückfragenkolloquiums per E-Mail an das wettbewerbsbetreuende Büro bgsM unter regensburg-kasernen@bgsM.de gerichtet werden. Um Rückfragen im Vorfeld abstimmen und bereits im Rückfragenkolloquium beantworten zu können, wird um Zusendung der Rückfragen bis zum 26.03. 2020 gebeten. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

Im Anschluss an die Veranstaltung findet eine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgebietes statt.

2.9.2 Einlieferung

Einlieferungstermin für die Pläne ist der 05.06.2020 für das Modell der 19.06.2020. Spätestens am jeweiligen Tag sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse

aufzugeben:

**bgsM Architekten Stadtplaner
Weißburger Platz 4
81667 München**

Bis jeweils 17.00 Uhr können die Pläne bzw. das Modell auch direkt dort abgegeben werden. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderem Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro bgsM gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Den Teilnehmern wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

2.9.3 Preisgerichtssitzung

Die Preisgerichtssitzung findet am 28. und 29.07.2020 in Regensburg statt.

2.10 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- und termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

2.11 Konsequenzen aus dem Wettbewerb

2.11.1 Weitere Bearbeitung

Eine über die Wettbewerbsleistung hinausge-

hende Beauftragung ist nicht vorgesehen. Die Stadt Regensburg beabsichtigt, prämierte Wettbewerbsergebnisse der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet zugrunde zu legen.

2.11.2 Eigentum, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei an die Teilnehmer zurückgesandt.

2.11.3 Nutzung, Urheberrecht

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Ausloberin kann eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon nutzen und auch ändern, wenn sichergestellt ist, dass der Wettbewerbsteilnehmer eine der Leistung entsprechende Vergütung erhält.

2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

2.13 Prüfung

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig, sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

2.14 Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisträger, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung). Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffene notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Daten fehlt. Die Stadt Regensburg beabsichtigt, die Ergebnisse des Wettbewerbs einschließlich der Wettbewerbspläne auf ihren Internetseiten sowie in Stadtratsvorlagen und ggf. in weiteren Ausstellungen zu veröffentlichen. Dabei können Namen von Wettbewerbsbeteiligten genannt werden. Sollten Sie als Verfahrensbeteiligter mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Wettbewerbsbetreuung möglichst frühzeitig mit.



IONIER

3 Das Wettbewerbsgebiet mit seiner Umgebung



3 Das Wettbewerbsgebiet mit seiner Umgebung

Die Prinz-Leopold-Kaserne in Regensburg wurde als Kaserne des Heeres der Bundeswehr genutzt. Die Kaserne war in den 1930er Jahren bei der Aufrüstung der Wehrmacht gebaut worden. Sie wurde nach 1945 zunächst von der US-Armee und anschließend von der Bundeswehr vorwiegend als Standort für zahlreiche Logistikeinheiten genutzt. Die Prinz-Leopold-Kaserne wurde wie auch die Pionierkaserne 2010 aufgegeben.

Das ca. 33 ha große Kasernenareal mit den angrenzenden Bereichen (Umgriff Wettbewerb) ist geprägt von ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Lagerhallen, im Süden (Ecke Landshuter Straße/Zeißstraße) befindet sich das ehemalige Offizierskasino. Die südöstlich angrenzende Wohnbebauung sowie ein Hotel befinden sich größtenteils im Privatbesitz und sind im Bestand zu berücksichtigen. Im südöstlichen Bereich (ehemaliges Sachsenwerk) befinden sich gewerbliche Hallen, die derzeit von einem Schrottverwertungsbetrieb, einem Lasertag-Betreiber und als Integrationssporthalle (Halle 37) genutzt werden, sowie ein Übergangwohnheim für Flüchtlinge (alles ebenfalls im Privatbesitz). Das Übergangwohnheim ist im Bestand zu berücksichtigen, die gewerblichen Nutzungen stehen erst für eine mittel- bis langfristige Entwicklung zur Verfügung. Im Bereich Einhauser Straße 10 befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel und auf Fl. Nr. 2644/1 eine Fläche einer Tiefbau Firma. An der Daimlerstraße 2 (südwestlicher Teilbereich der Pionierkaserne) befindet sich das ehemalige Divisionsgebäude (7 Geschosse), das evtl.

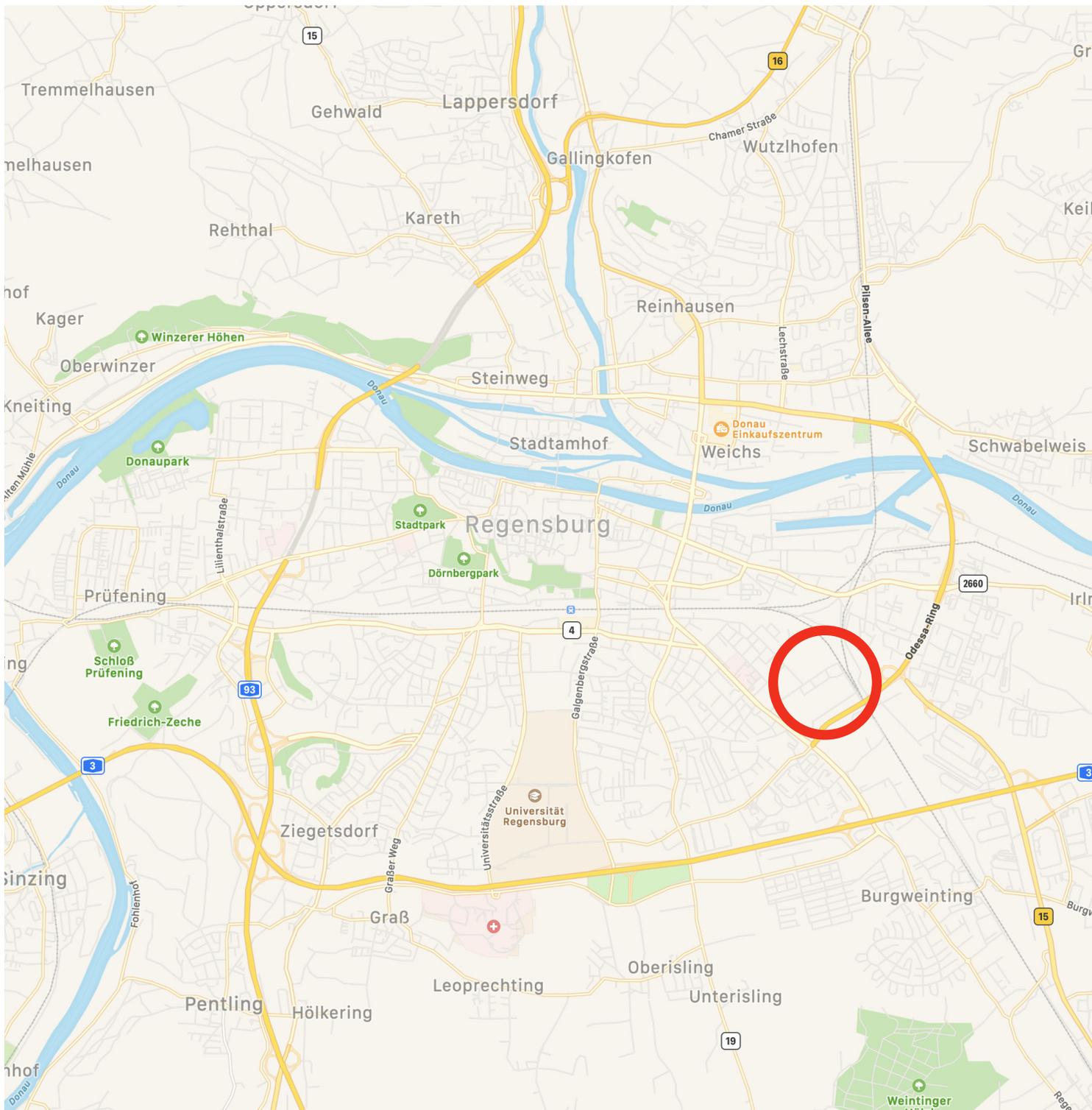
erhalten werden soll. Entlang der Zeißstraße sind bestehende Mannschaftsunterkünfte aus den dreißiger Jahren vorhanden. Diese sowie alle Wirtschaftsgebäude aus der militärischen Nutzung werden im Rahmen der Baufeldfreimachung abgebrochen und stehen für eine weitere Nutzung nicht zur Verfügung.

Schon aufgrund der militärischen Nutzung bildet das Gesamtareal eine starke Barriere im Stadtgefüge. Zusätzlich ist es von drei Seiten von stark befahrenen, mehrspurigen Straßen bzw. Schienenanlagen umschlossen, die entsprechende Barrieren bilden und das Gebiet durch (Lärm-) Emissionen stark beeinträchtigen.

Südlich des Odessa-Rings, der in Höhenlage geführt wird, schließt das Pürkelgut an, ein ehemaliges Wasserschloss und bedeutendes barockes Denkmal. Freigelände und Schloss stellen hier einen wichtigen Freiraumbaustein im Süden Regensburgs dar.

Nach Norden grenzt der ehemalige Technische Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne an, der gemäß Bebauungsplan Nr. 164 entwickelt wird und inzwischen schon in Vorbereitung der dort geplanten öffentlichen Einrichtungen geräumt wurde. Weiter grenzen nördlich der Pionierkaserne die bestehende Wohnbebauung entlang der Guerickestraße und das Krankenhaus St. Josef mit diversen Nebeneinrichtungen an.

Lage in der Stadt





4 Rahmenbedingungen



4 Rahmenbedingungen

4.1 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan wird parallel zum Bauleitplanverfahren geändert und an die neuen Nutzungen angepasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Nutzung gesichert werden. Auf die Beschreibung des geltenden Flächennutzungsplans wird deshalb verzichtet.

4.1.2 Städtebauförderung

4.1.2.1 Soziale Stadt

Aufgrund fortschreitender baulicher und sozialer Veränderungen der vergangenen Jahre, durch die vorhandenen Konversionsflächen, aber auch aufgrund bereits länger bestehender Defizite und Probleme steht der Innere Südosten Regensburgs sowohl vor großen städtebaulichen als auch sozialen Herausforderungen. Beispielsweise mangelt es an öffentlichen Grünflächen und auch die Verkehrs- und Lärmbelastung ist im Inneren Südosten langfristig und wesentlich zu verbessern. Im sozialen Bereich zeigt nicht zuletzt der Bericht zur sozialen Lage, dass es im Gebiet eine Häufung von sozialen Problemlagen gibt. Der Sozialbericht zeigt außerdem, dass auch die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben in diesen Stadtteilen eher gering ist.

Aufgrund dieser Herausforderungen und um die positive Entwicklung des Regensburger Stadtkerns zu fördern, hat der Stadtrat im Sommer 2016 einstimmig die Aufnahme des „Untersuchungsgebiets Innerer Südosten“ in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt in

die Wege geleitet. Im Rahmen der Sozialen Stadt werden sowohl die städtebaulichen als auch die sozialen Herausforderungen im Gebiet angegangen. Außerdem wird ein langfristiges Nutzungskonzept für die Flächen der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne entwickelt. Das Wettbewerbsgebiet liegt vollständig innerhalb des Sozialen-Stadt-Gebiets Innerer Südosten.

4.1.2.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen des Projekts Soziale Stadt wurde unter Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie aller wichtigen Akteure vor Ort ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und im Juli 2019 vom Regensburger Stadtrat beschlossen. Es beinhaltet unter anderem die Ziele und Strategien für das Fördergebiet sowie konkrete Vorschläge für Projekte und deren Finanzierung. Dabei werden zahlreiche Themenbereiche, wie zum Beispiel Soziales, Bildung und Kultur, aber auch Gewerbe, Verkehr und Wohnen sowie Grünflächen und Städtebau inhaltlich zusammengeführt.

Für das Wettbewerbsgebiet sieht das ISEK unter anderem folgende Ziele und Projektvorschläge vor:

- Entwicklung der ehemaligen Prinz-Leopold- und Pionierkaserne zu einem gemischten Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen und Wohnkonzepten. Dabei soll im Sinne des Leitbilds Energie und Klima der Ansatz eines innovativen „Smart-City-Quartiers“ mit einem eigenem Mobilitätskonzept verfolgt werden.
- In einzelnen Bereichen der Kaserne sollen Zwischennutzungen für kreative, kulturelle und gemeinschaftliche Initiativen ermöglicht werden. Wünschenswert wäre es, auch langfristig kreativwirt-

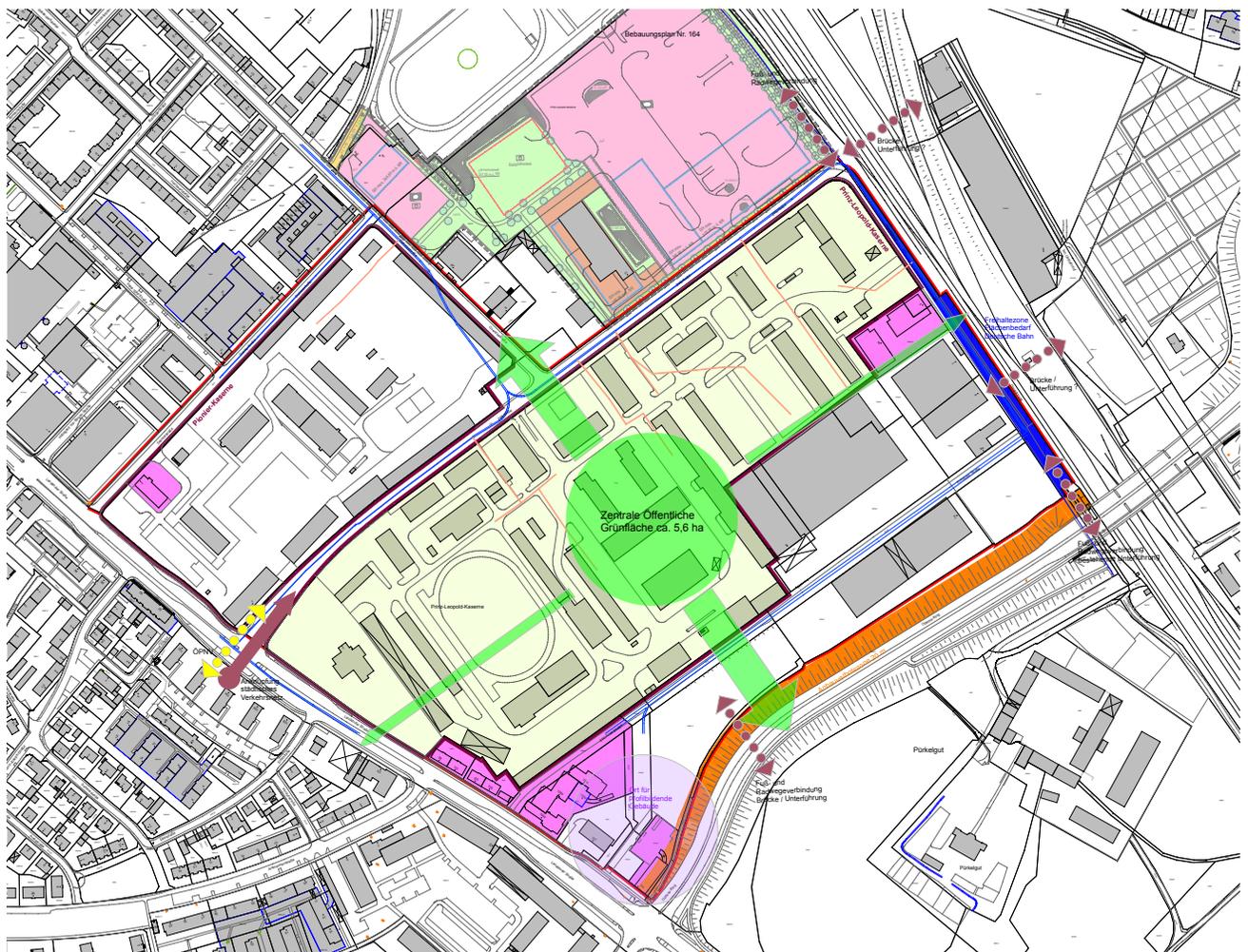
schaftliche Nutzungen auf dem Areal zu ermöglichen.

- Ansiedlung von höherwertigen Gewerbeformen und kleinteiligen Gewerbeeinheiten (vgl. Kapitel Gewerbe).
- Neubau von Kindertagesstätten (vgl. Kapitel soziale Infrastruktur).
- Erhalt des offenen Indoor-Sportangebots „Halle 37“ bzw. Schaffung eines Ersatzstandortes bei Abbruch der derzeit genutzten Gewerbehalle (vgl. Kapitel soziale Infrastruktur).
- Städtebauliche Weiterentwicklung der Landshuter Straße, z.B. durch eine gezielte Aktivierung der Erdgeschosszonen.
- Neubau eines Nahversorgungszentrums

in zentraler Lage im Bereich der Pionier- bzw. Prinz-Leopold-Kaserne (vgl. Kapitel Quartierszentrum).

- Neubau einer öffentlichen Parkanlage in der Prinz-Leopold-Kaserne sowie eine Anbindung an den Erholungsraum Pürkelgut (vgl. Kapitel Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze).
- Schaffung von neuen Verbindungen über die Gleisanlagen zur besseren Vernetzung der Stadtteile.
- Ergänzung der Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Gleisanlagen.
- Neuorganisation des ruhenden Verkehrs, z.B. durch Quartiersgaragen.

Lage- und Informationsplan



Weitere Details sind dem ISEK zu entnehmen, das den Wettbewerbsunterlagen als Anlage beiliegt. Die wesentlichen Entwicklungsziele und Projektideen des ISEK sollten bei der Planung für das Wettbewerbsgebiet berücksichtigt werden.

4.1.2.3 Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten

Der Rahmenplan 2019 für den Inneren Südosten basiert auf der Rahmenplanung für den Inneren Stadtosten aus dem Jahr 2010. Eine Fortschreibung der vorhandenen Planung wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen notwendig. Vor allem die Erweiterung des Gebietsumgriffs um die Flächen der ehemaligen Prinz-Leopold- und Pionierkaserne sind als Grund zu nennen. Daneben war eine Fortschreibung der Rahmenplanung durch zahlreiche Bauvorhaben im Inneren Südosten notwendig.

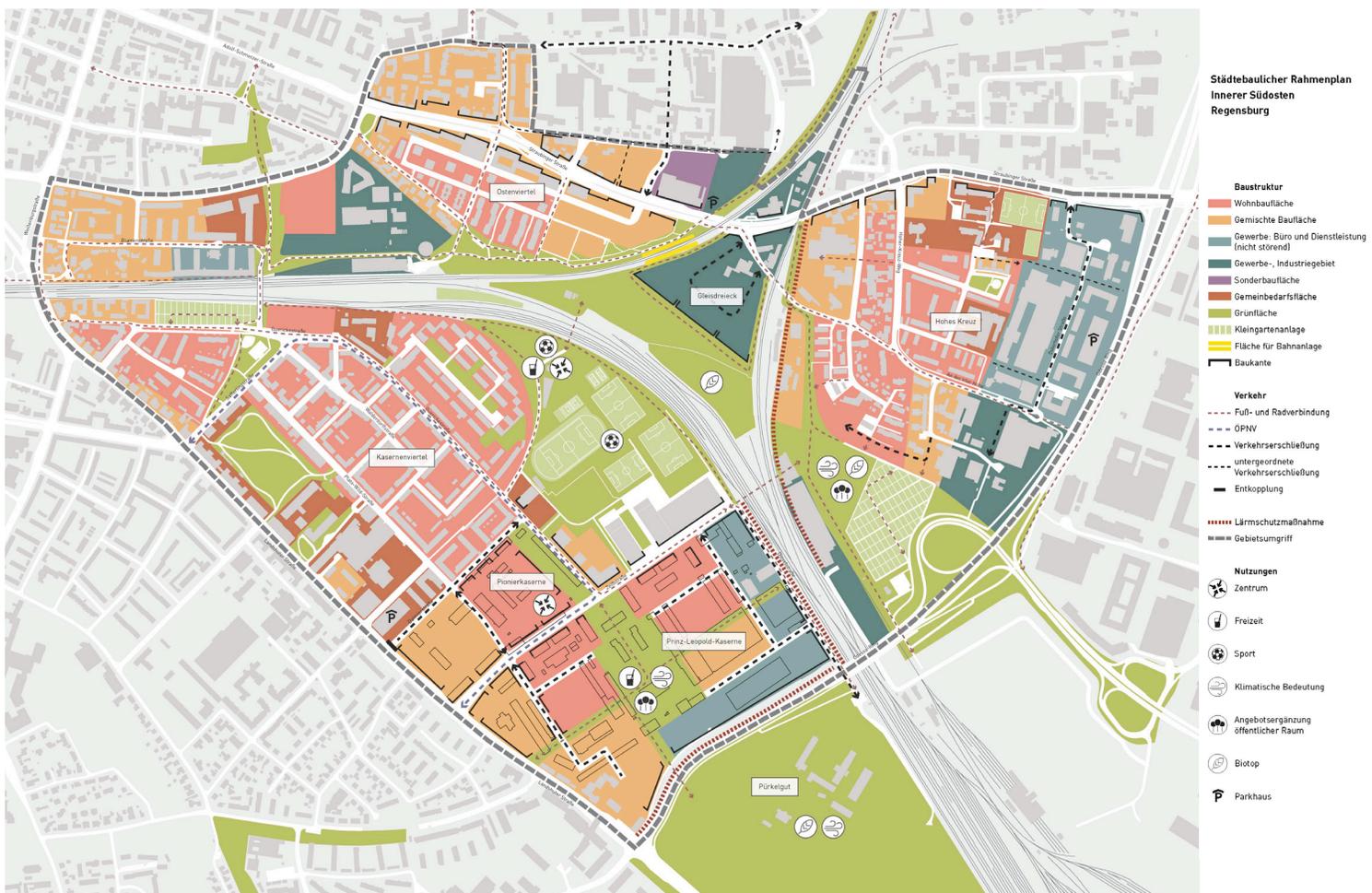
Trotz der positiven städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre sind im Inneren Südosten weiterhin brachliegende Gebiete vorhanden, die als städtebauliche Potenziale genutzt werden können und für die es gilt, eine tragfähige Entwicklungsperspektive und eine stadtverträgliche Nutzungsstruktur aufzuzeigen. Außerdem gilt es, Aussagen zur Umstrukturierung von Bestandsgebieten zu machen, die zur Behebung von Nutzungskonflikten und städtebaulichen Missständen geeignet sind.

Insgesamt verfolgt die Planung damit das Ziel, eine tragfähige Entwicklungsperspektive für den Gesamtraum des Inneren Südostens aufzuzeigen.

Städtebauliches Konzept

Um dieses Ziel zu erreichen, arrondiert der Rahmenplan die vorhandenen Quartiere (Kasernenviertel, Ostenviertel, Hohes Kreuz)

Rahmenplan



mit standortverträglichen Nutzungen und entwickelt die Flächen der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne hin zu einem neuen, gemischt genutzten und innovativen Stadtquartier. Damit sollen vorhandene Nachbarschaften ergänzt und im Sinne von durchmischten Quartieren weiterentwickelt werden. Neben der Stärkung der einzelnen Teilräume besteht das übergeordnete Ziel, die vorhandenen und neu zu entwickelnden Nachbarschaften enger zu vernetzen, die heute starken Barrieren vor allem der Bahnanlagen zu überwinden und die Erlebbarkeit zusammenhängender Stadträume zu stärken. Bei stark durchmischten Bereichen mit hohen Nutzungskonflikten wird eine Weiterentwicklung der Gemengelagen mit standortverträglichen Wohn- und Gewerbeformen im Mischgebiet angestrebt.

Freiräumliches Konzept

Übergeordnetes Ziel der Freiraumentwicklung ist die Etablierung eines zusammenhängenden Freiraumnetzes. Bereits heute wird das Potenzial genutzt, entlang der Gleise die Freiraumvernetzung aus der Altstadt in Richtung Hohes Kreuz zu verbessern. Daran gilt es anzuknüpfen und Fuß- sowie Radwegeverbindungen auch südlich und östlich des Gleisdreiecks zu etablieren.

Mit dem neu zu entwickelnden Neuen Technischen Bereich (NTB, Bebauungsplan Nr. 164) kann eine sportliche Mitte geschaffen werden, die deutlich über den Stadtteil hinaus einen Anziehungspunkt darstellt. Ein weiteres großflächiges Entwicklungspotenzial bieten die ehemalige Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne. Zusätzlich finden sich in allen Teilräumen des Inneren Südostens Potenziale, die Freiräume auf der Ebene der Nachbarschaften zu verbessern und kleinräumig weitere Nutzungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen zu ermöglichen.

Zusätzlich kommt den Grünzügen im Inneren Südosten eine ökologische Bedeutung zu. Hierbei stehen die Biotopvernetzung und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen

im Gleisdreieck im Vordergrund. Naturnah gestalteten Freiräumen kommt eine wichtige stadtklimatische Funktion für die Frischluftentstehung und die Klimaanpassung zu. Auch für ein dezentrales Regenwassermanagement sollten sie möglichst aktiviert werden.

Verkehrskonzept

Insgesamt besteht für den Inneren Südosten das Ziel, die vorhandenen Verkehrssysteme im Sinne einer nachhaltigen Mobilität weiter zu entwickeln. Wichtigster Baustein darin ist die Stärkung des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr). Mit der langfristig geplanten Einführung eines Stadtbahnsystems an der Landshuter Straße ist ein höherwertiges ÖPNV-Angebot zu erwarten. Ferner ist eine stichförmige ÖPNV-Erschließung mit Bus über die Zeißstraße geplant, Wendestelle und Haltestellen sind entsprechend vorzusehen.

Das Gesamtgebiet des Inneren Südostens ist durch die Landshuter Straße gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Kleinräumig weist die Erschließungssituation diverse Defizite und Konflikte auf. Durch die Barrierewirkung der Gleisanlagen wird der Innere Südosten insgesamt stark zerteilt, was die kleinräumige Vernetzung der Quartiere erschwert.

Die teils stark durchmischten Quartiere weisen heute auch eine als belastend wahrgenommene Verkehrsmenge durch gewerbliche Verkehre in Wohnbereichen auf. Die Qualität der Wohngebiete soll durch eine Entlastung von diesen Verkehrsaufkommen verbessert werden. Dazu sollen Gewerbe- und Bewohnerverkehr so weit wie möglich getrennt und reduziert werden, zudem soll die bestehende Erschließungssituation optimiert werden. Es wird angestrebt die Quartiere abhängig von den jeweiligen Nutzungen soweit als möglich von oberirdischem Verkehr frei zu halten.

Mit dem Ausbau der Fuß- und Radwege soll der Innere Südosten kleinräumig bes-

ser vernetzt, aber auch an die umliegenden Quartiere, die Donau und die Regensburger Innenstadt enger angebunden werden.

4.1.3 Bebauungspläne

4.1.3.1 Umgebende Bebauungspläne

Die umgebenden Bebauungspläne können im städtischen Internetportal der Stadt Regensburg (unter: <https://www.regensburg.de/rathaus/aemteruebersicht/planungs-u-bau-referat/stadtplanungsamt/planungsrecht/bebauungsplaene>) detailliert betrachtet werden.

Nr. 59 - Bajuwarenstraße

Das ca. 8,87 ha große Planungsgebiet wurde im Zuge der Umstrukturierung der Bundeswehr in den 1990-iger Jahren für eine städtebauliche Neuordnung frei und sollte unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Funktionsänderungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf/ öffentliche Verwaltung für den Bereich der ehemaligen Rafflerkaserne gewährleisten. Es sind dort verschiedene gewerbliche Flächen,

Wohnbauflächen, öffentliche Verwaltung (Staatliches Bauamt, Autobahndirektion usw.) sowie Einzelhandel an der Von-Seeckt-Straße entstanden.

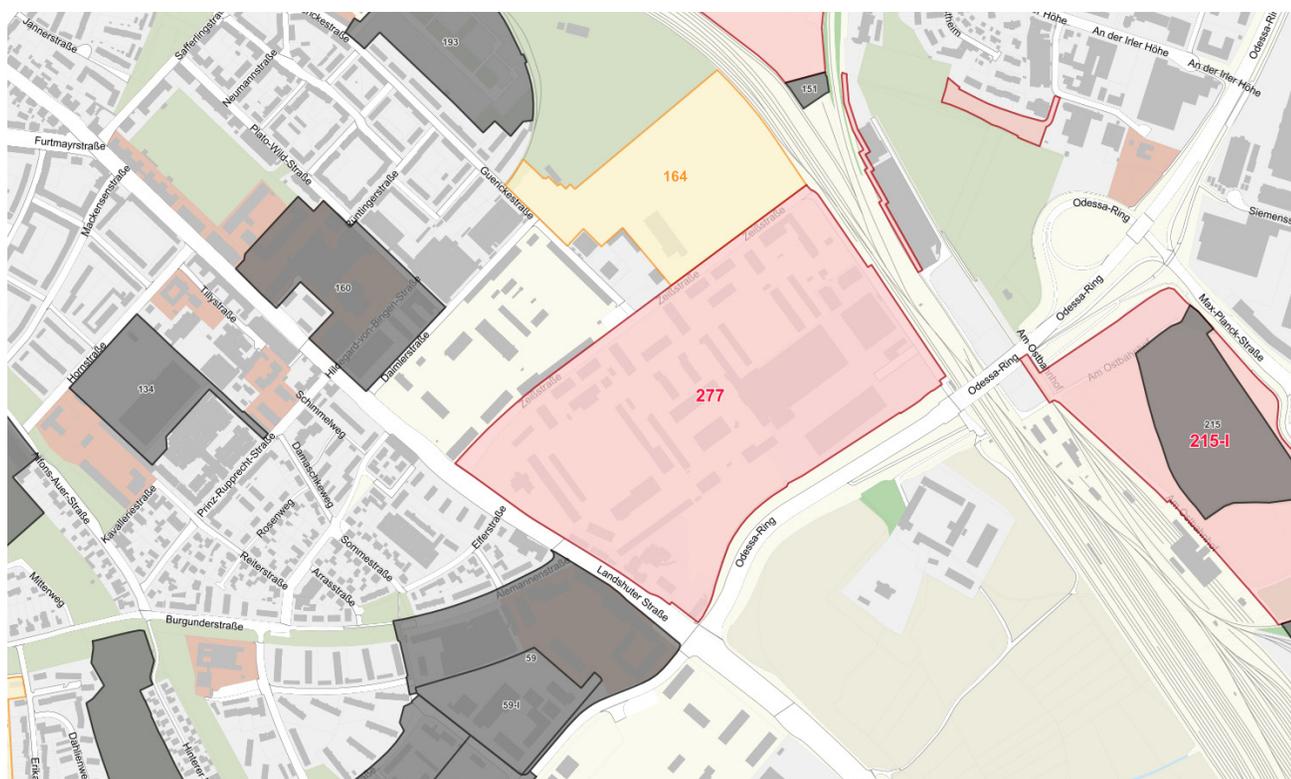
Nr. 160 - Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße

Dieser Bebauungsplan wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Krankenhauses St. Josef und Realisierung eines Gesundheitszentrums aufgestellt. Mit dem Neubau einer Klinikzufahrt von der Landshuter Straße her und der Verbindung der Plato-Wild-Straße und der Daimlerstraße wurde der PKW-Verkehr im Klinikbereich und der näheren Umgebung neu organisiert und die umliegenden Wohngebiete von störendem Parksuchverkehr entlastet. Im Bebauungsplangebiet befindet sich an der Ecke Daimlerstraße / Landshuter Straße ein mehrgeschossiges Parkhaus mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Bei einer heranrückenden Mischnutzung/ Wohnnutzung ist dies schalltechnisch zu berücksichtigen bzw. es sind gegebenenfalls lärmindernde Maßnahmen zu planen. (vgl. Kapitel Lärmschutz)

Bebauungspläne



o.M.



Nr. 161 - Gleisdreieck – Ostheim

Der Bebauungsplan Gleisdreieck-Ostheim befindet sich seit dem 08.04.2014 im Aufstellungsverfahren. Er umfasst 3 Bereiche. Auf dem Gelände zwischen den Bahnlinien Regensburg-Hof, Hof-München und Regensburg-München, dem sogenannten Gleisdreieck (Teilbereich 1) ist eine Geländemodellierung mit Aushubmaterial aus verschiedenen Baumaßnahmen im Stadtgebiet und die Ausweisung von Grünflächen vorgesehen. Der Teilbereich 2 umfasst eine Erweiterung der bestehenden Reihenhausbebauung am Ostheim im Stadtteil „Hohes Kreuz“ um 24 Wohneinheiten. Der Teilbereich 3 umfasst die nötigen Schallschutzmaßnahmen für die o. g. Reihenhausbebauung.

Nr. 164 - Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich)

Für das Gebiet des „Neuen Technischen Bereiches“ (NTB) der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne ist derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen auf einer Fläche von 7,6 ha öffentliche Grünflächen, Anlagen und Gebäude für den sportlichen und sozialen Zweck (Sportpark-Ost, Kita), Parkieranlagen sowie eine Anlage zur Energieversorgung entstehen. Aus der hier geplanten zulässigen Nutzung sind keine Konflikte mit einer heranrückenden Bebauung (wie im Rahmenplan vorgesehen) zu erwarten. Die entlang der Gleisanlagen festgesetzte Ausgleichsfläche dient der lokalen Flora und Fauna und sollte ebenso wie der übergeordnete Fuß- und Radweg in diesem Bereich bei der langfristigen Auflassung der Dieselstraße nach Süden fortgeführt werden. Das Ergebnis des gerade abgeschlossenen Wettbewerbs Sportpark-Ost, auf dem Areal des Bebauungsplan Nr. 164, liegt zur Information den Anlagen bei.

Nr. 215/1

Der ca. 12 ha große Planungsbereich liegt südlich der Osttangente (Odessa-Ring) zwischen der Bahnstrecke Regensburg-München und der Max-Planck-Straße. Der

Bebauungsplan befindet sich ebenfalls derzeit in Aufstellung. In diesem Baugebiet soll ein Industriegebiet ausgewiesen werden, um dem wachsenden Flächenbedarf an Industriefläche, besonders im Bereich zwischen Osttangente und Siemensstraße Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist auf dem Gelände ein Umschlagplatz für Leercontainer mit Serviceeinrichtungen. Die Planung des Industriegebietes berücksichtigt ferner die Anordnung einer betriebseigenen Gleisanlage der Deutschen Bahn.

Nr. 273 - Östlich der Grunewaldstraße

Auch für dieses Gebiet befindet sich derzeit ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren für ein „Urbanes Gebiet“. Mit dieser Ausweisung soll auf einer Fläche von ca. 1,64 ha die Realisierung von dringend notwendigem Wohnraum, aber auch die Entwicklung unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtung) sichergestellt und die vorhandenen Nutzungen gestärkt bzw. ergänzt werden. Bei der Höhenentwicklung auf dem Gebiet wurden die Ergebnisse der „Studie Stadtsilhouette“ (siehe Anlagen) zu Grunde gelegt.

4.1.3.2 Bebauungsplan Nr. 277

Für das Wettbewerbsgebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Am 02.04.2019 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen für das Gebiet zwischen Daimlerstraße und Odessa-Ring den Aufstellungsbeschluss zum qualifizierten Bebauungsplan Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzende Areale, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der städtischen Dienststellen und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen wurden, soweit diese die Aufgabenstellung des Wettbewerbs betreffen, in die Auslobung integrier durch

4.1.4 Denkmalschutz

Es sind folgende Bodendenkmäler im Planungsbereich vorhanden:

- D-3-6938-0133- Villa rustica der römischen Kaiserzeit;
- D-3-6938-0204- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;
- D-3-6938-0699- Siedlungen vorge-schichtlicher Zeitstellung, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters;

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, sind Überplanungen möglich, Bodeneingriffe aller Art bedürfen allerdings einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Im Süden, durch den Odessa-Ring (Osttangente) vom Wettbewerbsgebiet räumlich getrennt, liegt das ehemalige Wasserschloss Pürkelgut. Das Gebäude und die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude und Grünanlagen (inkl. Graben – und Kanalsystem) stehen unter Denkmalschutz. Der dreigeschossige Mansardwalmdachbau wurde in seiner heutigen Form 1728 unter Leitung von Johann Michael Prunner für den wohlhabenden Regensburger Kaufmann Johann Jakob Pürkel errichtet. Mit seinen Ecktürmen und halbrundem Mittelrisalit gilt das Schloss als einer der bedeutendsten barocken Profanbauten der Stadt Regensburg. Der Platz vor dem Schloss ist Schauplatz des jährlich stattfindenden Mittelalterfests sowie anderer kultureller Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Freiluftkino).

4.1.5 Hochhausstudie

Mit dem Anschluss an die Autobahn und an die Osttangente (Odessaring) und als Verbindungsstraße nach Burgweinting übernimmt die Landshuter Straße als radiale Stadtzufahrt wichtige Verkehrsfunktionen. Die im März 2010 erstellte Studie „Stadtsilhouette – Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg“ des Büros Trojan + Trojan + Partner kommt deshalb zu dem Ergebnis,

dass die Landshuter Straße am Kreuzungsbereich mit der Osttangente städtebaulich das Potential für profilbildende Gebäude hat. Aufgrund der Entfernung von 3,0 km zum Dom ist ein denkbare Stadtzeichen auf eine Höhe von 60,0 m begrenzt.

4.2 Bestandsanalyse

4.2.1 Landschaftsplanerische Einbindung

Aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht ist eine starke Durchgrünung sowie Biotopverbünde innerhalb des Gebiets, aber auch nach außen (z. B. Pürkelgut) wünschenswert.

Der wertvolle Altbestand von Bäumen ist möglichst in die Planungen zu integrieren.

4.2.2 Biotope und Baumbestand

Biotope

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete usw., sind im Wettbewerbsgebiet nicht ausgewiesen.

Baumbestand

Es wird ein möglichst weitgehender Erhalt der markanten, ortsbildprägenden, durch Baumschutzverordnung geschützten und teilweise biotopkartierten Einzelbäume entlang der Straßen und in den Höfen der aktuell vorhandenen Gebäude, z.B. die Roßkastanie



Naturraum Schloss Pürkelgut

(biotopkartiert: R-1336-014) und die Silberpappel (R-1336-004) und die Trauerweide (R-1336-007) oder die beiden Baumreihen im Osten des Geländes (nicht biotopkartiert) angestrebt.

4.2.3 Natur- und Artenschutz

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Pflanzen und Tierwelt im Planungsgebiet wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.

Im Gebiet gibt es einen ausgeprägten Bestand an Grünflächen und Altbäumen. Verschiedene Gebäudebrüter z. B. Mauersegler sind vorhanden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist sehr wahrscheinlich. Neben einer Strukturkartierung nach Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der Höhlenbäume sind im weiteren Verfahren Kartierungen zu den Artengruppen Heuschrecken, Reptilien, Vögel und Fledermäuse vorgesehen.

4.2.4 Boden, Wasser und Grundwasser

Der Grundwasserstand für den Planbereich wird in den Karten mit 329 - 330 m ü.NN angegeben.

Die großräumige Entwässerung des Gebietes erfolgt durch die ca. 1,5 km nördlich vorbei fließende Donau. Laut dem Wasserwirtschaftsamt der Stadt Regensburg liegt das Planungsgebiet außerhalb von wasser-sensiblen Bereichen. Selbst bei einem HQ (Hochwasser-Abfluss-Kennzahl) extrem wird das Wettbewerbsgebiet nicht überflutet. Im

Rahmen randlich durchgeführter Bodenaufschlüsse wurde lokal Wasser bei 3,9 bzw. 4,6 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen, wobei es sich um Schichtwasser und nicht um Ruhewasserstände handelte. Der Aufbau des Bodens besteht aus kleinräumigen Wechsellagerungen von Schluffen und Kiesen (Tertiär). Die Sickerfähigkeit des Bodens muss kleinräumig betrachtet werden. Eine Versickerung kann noch nicht ausgeschlossen werden und muss im Detail geprüft werden.

4.2.5 Klima

Das Plangebiet besitzt gemäß dem Stadtklimagutachten (2014) hauptsächlich ein Gewerbe- und Industrieklima der Stadtklimatope, das eine hohe bis sehr hohe Belastung aufweist. Die angrenzenden Schienenbereiche sind Klimatope der Verkehrswege und haben teilweise eine Luftleitbahnfunktion. Die Frischluftzufuhr für das Planungsgebiet erfolgt derzeit überwiegend von Südosten nach Nordwesten (vom Pürkelgut zur Stadtmitte).

4.2.6 Bestandsgebäude

Das Kasernenareal ist derzeit mit ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Lagerhallen bebaut. Diese sowie die weiter vorhandenen Bauten (Lagerhallen, Betriebsgebäude usw.) aus der militärischen Nutzung können aufgrund ihrer Bausubstanz nicht erhalten werden und werden im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt.



Schloss Pürkelgut

Das ehemalige Divisionsgebäude an der Daimlerstraße 2 kann evtl. von der Stadt erworben und für eine Verwaltungsnutzung weiter verwendet werden (siehe auch unter Punkt 5.3.4) oder aber überplant werden. Die an das Kasernenareal angrenzenden Bereiche, die sich in Privatbesitz befinden, sind in ihrem Bestand zu berücksichtigen (südlicher/östlicher Teilbereich, siehe Anlage Lage- und Informationsplan). Die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Dieselstraße und Einhauser Straße sind insbesondere lärmtechnisch beim Vorschlag zur abschnittswisen Umsetzung der Gesamtplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel Lärmschutz). Langfristig ist hier eine Weiterentwicklung im Hinblick auf den Lärmschutz (mögliche Lärmschutzbebauung) und entsprechende Auslagerung bzw. Umsiedlung der Betriebe vorstellbar.

4.3 Erschließung

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Zeißstraße ausreichend an das städtische Netz (Landshuter Straße und Odessa-Ring) und an das

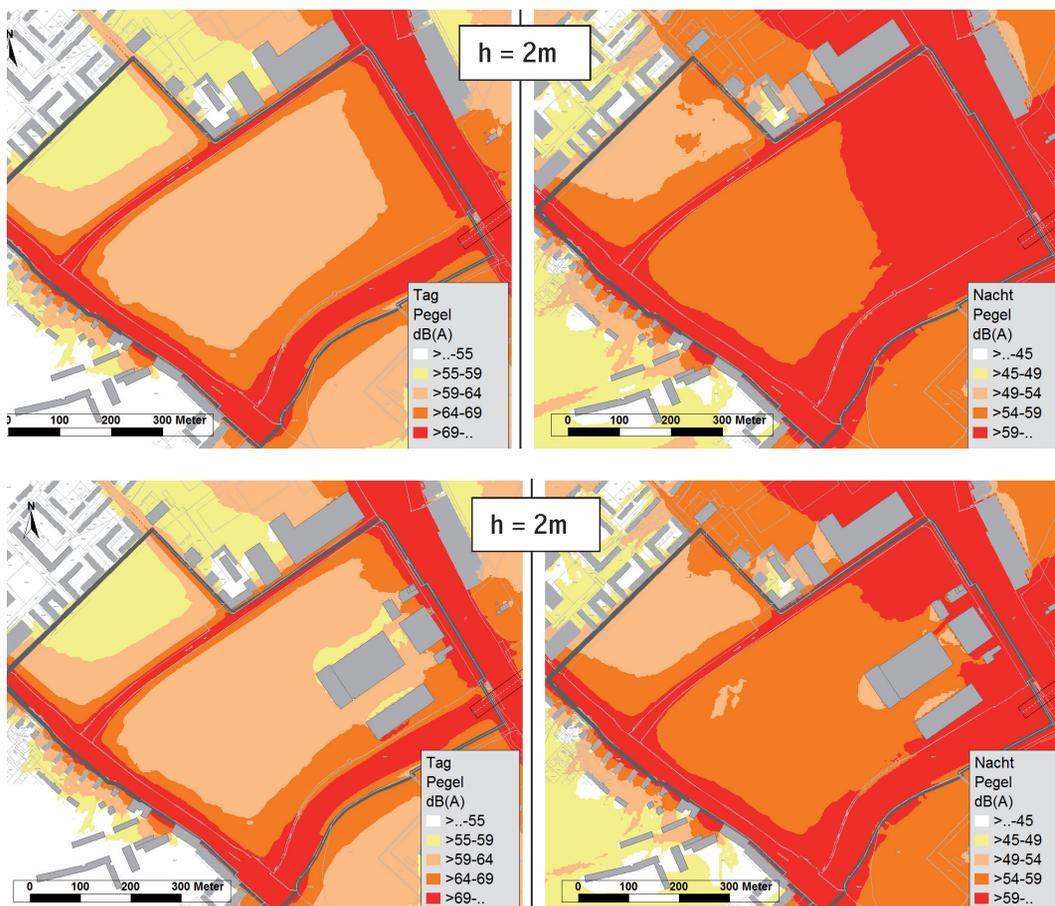
übergeordnete Straßennetz (Autobahn A 3) angebunden. Diese ist in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten und mit Radfahrstreifen zu ergänzen. Die Daimler-, die Guericke und die Dieselstraße dienen der internen Gebieterschließung. Die Daimlerstraße wird langfristig zu einer Einbahnstraße umfunktioniert werden, die in das Gebiet hinein führt. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Odessa-Ring, bildet mit einem Höhenunterschied von bis zu 6,0 m im Osten eine deutliche Barriere zum Pürkelgut.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist derzeit nur durch die Bushaltestellen an der Landshuter Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Es ist ange-dacht, über eine Sticherschließung an der Zeißstraße das Gebiet an das ÖPNV- Netz anzubinden. Entsprechende Wendemöglichkeiten für Busse sowie sinnvoll platzierte Bushaltestellen sind vorzusehen. Mittelfristig ist in der Landshuter Straße eine Stadtbahntrasse geplant mit einer Haltestelle voraussichtlich im Bereich des Kasernenareals (hierzu auch Kapitel 5.5.1).



Kasernengebäude



4.3.3 Fuß- und Radverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen derzeit aufgrund der vorhandenen Nutzungen nur randlich und entlang von bestehenden Erschließungsstraßen Querungsmöglichkeiten.

4.4 Vorbelastungen

4.4.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von relevanten Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Verkehrswege (vor allem durch den Odessa-Ring und die Landshuter Straße sowie die Gleisanlagen östlich) sowie von relevanten Anlagenlärmimmissionen (insbesondere gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes). Zudem sind innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen geplant. Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung wurden die zu erwartende Verkehrs- und Anlagenlärmsituation am Standort prognostiziert und aus schallschutzfachlicher Sicht für ein

Bauleitplanverfahren bewertet.

Verkehrslärm:

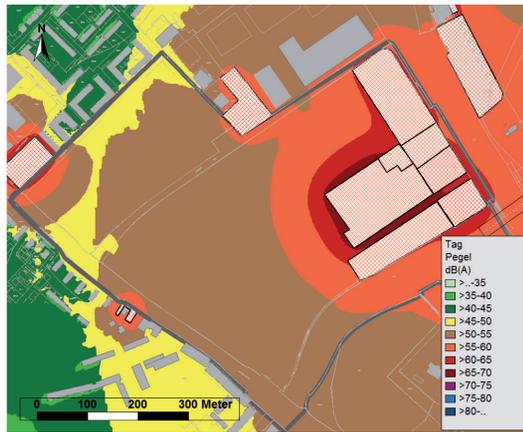
Die berechneten flächenhaften Schallimmissionen des Verkehrslärms zeigen, dass entlang der Plangebietsgrenzen folgende Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auftreten:

- Entlang der Landshuter Straße: 73/65 dB(A) Tag/Nacht
- Entlang der Bahnstrecken: 72/71 dB(A) Tag/Nacht
- Entlang der Zeißstraße: 68/60 dB(A) Tag/Nacht (Hinweis: hoher Schwerverkehrsanteil)
- Entlang dem Odessa-Ring: 67/61 dB(A) Tag/Nacht

Im gesamten Plangebiet betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung mindestens 60 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr).

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht und für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht im gesamten

Anlagenimmissionen



Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 18/26 dB(A) Tag/Nacht für WA und 13/21 dB(A) Tag/Nacht für MI. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 8/16 dB(A) überschritten.

Gewerbelärm:

Ausgehend von den Schallemissionen wurden die Schallimmissionen im Plangebiet mittels Ausbreitungsrechnung flächenhaft berechnet. Die berechneten flächenhaften Schallimmissionen des Anlagenlärms für die Berechnungshöhe $h = 10 \text{ m}$ üGOK zeigen, dass im Nahbereich der Gewerbenutzungen Beurteilungspegel von bis zu 64/47 dB(A) Tag/Nacht auftreten können. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 9/7 dB(A) Tag/Nacht und die IRW für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 4/2 dB(A) überschritten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können aufgrund des kurzen Abstandes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.4.2 Erschütterungen

Von den Eisenbahngleisen können Erschütterungen auf das Wettbewerbsgebiet einwirken, die die Art der Nutzung im Nahbereich der Gleisanlagen entsprechend einge-

schränkt oder bauliche Schutzmaßnahmen notwendig macht (hierzu auch Kapitel 5.7 Schutz vor Erschütterung).

4.4.3 Kampfmittel, Altlasten und Belastungen Gebäudebestand

Die Kaserne wurde ab ihrem Bau in 1932 durch die Wehrmacht (1932-1945), dann durch die US-Armee (1945-1980er Jahre), anschließend durch die Bundeswehr (1980er-2014) genutzt; zuletzt teilweise als Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete bzw. die Pionierkaserne als Ankerzentrum für Geflüchtete. Alle genannten Bestandsgebäude werden im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt.

Der ehemalige Kasernenstandort ist im Altlastenkataster unter der Kurzbezeichnung M 741 eingetragen. Es liegen bereits einige Altlastengutachten vor. Im Zuge künftiger Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist mit weiteren lokalen Kontaminationsflächen zu rechnen, so dass während der Bauarbeiten eine entsprechende Überwachung durch eine akkreditierte Fachfirma indiziert ist.

Die Grundwassernutzung (Geothermie) ist auf Grund der bestehenden Altlastensituation und dem geringen Grundwasserangebot im oberen Grundwasserstockwerk nicht sinnvoll.

4.5 Ver- und Entsorgungen

Im Bereich der Zeißstraße und der Einhauser Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung). Weiterhin befindet sich in der Einhauser Straße ein Knotenpunkt der Mittelspannungsversorgung (Schaltstation) sowie Trafostationen zur Versorgung der umliegenden Bereiche. Ein Sammelkanal ist in der Zeißstraße und in der Guerickestraße vorhanden. Ferner befindet sich ein großer Sammelkanal in der Einhauser Straße, der von der Alemannenstraße kommend nach Norden unter den Gleisen zum Hauptsammler führt. Alle vorhandenen Sparten sind im Lage- und Informationsplan enthalten.



5

Planungsprogramm



5 Planungsprogramm

5.1 Klima und Energie

Die Stadt Regensburg hat im Jahr 2017 ein Leitbild Energie und Klima verabschiedet, in dem sie sich zu den Klimazielen des Pariser Klimaschutzabkommens der Vereinten Nationen bekennt. Im Leitbild Energie und Klima verpflichtet sich die Stadt Regensburg, bis zum Jahr 2050 den (Pro-Kopf-) Ausstoß an CO₂-Emissionen im Stadtgebiet um bis zu 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Außerdem enthält das Leitbild Zielvorgaben in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung, Mobilität sowie Energieerzeugung und Verbrauch. Daneben sind im Leitbild in allen Handlungsfeldern Leitprojekte vorgesehen, die zur Erreichung der stadt eigenen Klimaziele beitragen sollen.

Insbesondere das Leitprojekt „Realisierung eines Smart-City-Quartiers“ soll im Rahmen des Wettbewerbs aufgegriffen und soweit dies städtebaulich möglich ist, planerisch konkretisiert werden. Darüber hinaus sollen auch alle städtebaulich wirksamen Zielsetzungen des Leitbilds Energie und Klima im Wettbewerbsentwurf gewürdigt werden. Dabei sollen gleichermaßen die Reduzierung von Treibhausgasen (Mitigation) als auch Anpassungsstrategien an den Klimawandel (Adaption) in die Betrachtung einbezogen und mit den Themen der Stadtentwicklung verflochten werden. Beispielhaft zu nennen sind hierbei die gestalterische Einbindung von grünen und blauen Infrastrukturen, verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen sowie eine auf Energieeffizienz ausgerichtete Bauleitplanung bzw. Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur CO₂-neutralen Energieversorgung.

5.2 Allgemeine Ziele und Vorgaben zum Planungsprogramm

Im neuen Stadtquartier im Regensburger Inneren Südosten soll Gemeinsamkeit neu definiert werden. Wohnen und Arbeiten, Sport, Freizeit, Kultur und Soziales sollen gemeinsam entwickelt werden und sollen sich gegenseitig stärken, Leben wird sich in Gemeinschaft entwickeln. Das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen und Ansprüche stellt die große Herausforderung der Aufgabenstellung dar, verspricht aber im Gegenzug auch einen positiven Ansatz zur Entwicklung des Standorts Regensburg und zur Stärkung des kreativen Potentials und des gesellschaftlichen Miteinanders. Dieses Miteinander soll Impuls sein für ein vernetztes, urban gemischtes neues und lebendiges Stadtquartier. Dabei ist eine abschnittsweise Entwicklung sowohl funktional als auch erschließungstechnisch entsprechend zu berücksichtigen (siehe auch unter 5.14).

Die Grundideen für die Entwicklung eines eigenständigen, identitätsstiftenden und innovativen Stadtquartiers, die in der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Gebiets ablesbar sein sollen, sind nachfolgend beschrieben:

„Grüner Stadtteil“

- bedeutender Anteil von Grünflächen,
- fußgänger- und fahrradfreundliches Viertel,
- weitgehend autofreie Organisation der Teilgebiete, unter Gewährleistung der Erschließung,
- besondere Berücksichtigung von Klima- und Ressourcenschutz.

„Sozialer Stadtteil“

- soziale Integration und Vernetzung der vielschichtigen Bevölkerung,
- generationenübergreifende Nutzung,
- Verknüpfung der Funktionen Wohnen – Arbeiten – Freizeit.

„Innovativer Stadtteil“

- Entwicklung innovativer Ideen, insbesondere zur Energieversorgung und Mobilität,
- neue Technologien (smart, vernetzt, digital),
- flexible und funktionale Wohn- und Gewerbebauten.

Ferner sollen die künftigen Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzungen ausbilden. Dafür ist es notwendig, einen Großteil der bestehenden Gebäude abzurechen und auch die Erschließung des Gebiets in Teilbereichen neu zu ordnen.

Aufgrund der gegenwärtig großen Nachfrage nach Wohnraum bietet sich mit den Konversionsflächen der beiden Kasernenareale die Chance, in größerem Umfang vielfältigen und bezahlbaren Wohnraum auf stadteigenen Flächen zu entwickeln. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, den Regensburger Stadtkosten mit der Schaffung eines neuen Stadtquartiers als Wohnstandort deutlich attraktiver zu machen und den Stadtkosten als modernen und lebenswerten Stadtteil zu stärken. Hierfür ist auch ein attraktives Erscheinungsbild zu den angrenzenden Nachbarschaften wesentlich. Insbesondere zu den lärmbelasteten Straßen sind Baustrukturen zu entwickeln die in der Lage sind urbane Adressen auszubilden und gleichzeitig die Anforderungen aus dem Lärmschutz zu bewältigen. Für die Stadtkante zum Odessa-Ring erwartet man sich innovative Konzepte zum Umgang mit dem vorhandenen Höhenunterschied.

Neben dem Wohnen sollen auch ausreichend Gewerbeflächen sowie öffentliche Grünflächen in zentraler Lage bereitgestellt werden. In den Mischgebietsbereichen ist auch eine vertikale Funktionsteilung gewünscht. Funktional soll die Planung dazu beitragen, vorhandene Nutzungen zu ergänzen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Freiraumbezüge im Stadtteil zu verbessern, Defizite an Grünflächen abzubauen und Barrieren zu vermindern.

Insgesamt wird eine angemessene städtische Dichte angestrebt. Dabei bilden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einen ersten Anhaltspunkt. Um das neue Quartier in der Stadt zu verankern, sind städtebaulich im Kreuzungsbereich von Odessa-Ring und Landshuter Straße auch profilbildende Gebäude denkbar (hierzu auch Kapitel 4.1.5). Dabei können die Abstandsflächenregelungen gemäß der zu erwartenden Novellierung der Bayerischer Bauordnung (BayBO) innerhalb des Planungsgebietes zwar grundsätzlich herangezogen werden, insbesondere, da im anschließenden Bauleitplanverfahren die Abstandsflächen abschließend geregelt werden können. Zu Grundstücken und Gebäuden Dritter sind aufgrund der zeitnahen Umsetzung des 1. Bauabschnittes die Regelungen zu den Abstandsflächen der derzeit gültigen BayBO einzuhalten.

Es ist ein Angebot an unterschiedlich großen und/oder flexibel zusammenlegbaren Parzellen und Entwicklungseinheiten vorzuschlagen, die eine lebendige und vielfältige Mischung an Nutzungs- und Bebauungskonzepten erlauben. Dabei sind die Vorgaben des Art. 4 BayBO an die Bebaubarkeit von Grundstücken zu berücksichtigen, insbesondere die Lage von eigenständigen, real teilbaren Grundstücken an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche in einer angemessenen Breite (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).

In einem Testentwurf der Stadt Regensburg entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan wurden folgende mögliche Geschossflächen für das Wettbewerbsgebiet ermittelt; die Flächengrößen sind als Mindestanforderung zu verstehen:

Nutzung	Pionier-Kaserne	Prinz-Leopold-Kaserne	GF Gesamt in m²
WA			
Wohnen	Ca. 300 -500 WE (bei 90 qm je WE) 36.000	Ca. 600-1000 WE (bei 90 qm je WE) davon mindestens 360 WE im 1. BA 58.000	94.000
MI			
Wohnen	Ca. 150 WE (bei 90 qm je WE) 10.000	Ca. 300 WE (bei 90 qm je WE) 34.000	44.000
Gewerbe	10.000	34.000	44.000
Gesamt	20.000	68.000	88.000
GE			
Gewerbe			55.000
Soziale Infrastruktur			
		Kita 1 (150 Kinder)	1.750
		Kita 2 (74 Kinder)	1.100
	Kinderhort (125 Kinder)		1.500
	3 zügige Grundschule		2.500 (HNF)
	Verwaltung (ehemaliges Divisionsgebäude)		3.000
Gesamt			9.850
EZH			
Einzelhandel			1.200 (VK)
Gesamt			248.050
Sonstiges			
Halle 37			2.000
Offene Räume			200

Tabelle 1

Abschnittweise Realisierung

Da das Land Bayern die Pionierkaserne mittelfristig noch als Ankerzentrum nutzen wird (voraussichtlich mind. 8 Jahre) und auch die bestehenden Gewerbebetriebe im östlichen Areal noch längere Zeit dort bestehen bleiben, ist eine Entwicklung des Planungsgebiets nur in Abschnitten möglich.

Insofern sind die Pionierkaserne sowie die angrenzenden Areale erst in einem zweiten bzw. dritten Realisierungsabschnitt angedacht.

In einem ersten Abschnitt stehen deshalb nur die Flächen der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne zur Verfügung, die sich tatsächlich

im Eigentum der Stadt befinden. Hier soll innerhalb der nächsten 5 Jahre mindestens 32.400 m² Geschossfläche Wohnen für mindestens 360 Wohneinheiten im sozial förderfähigen Wohnungsbau umgesetzt werden. Dabei sollen sich die Gebäude des ersten Bauabschnitts harmonisch in das Gesamtkonzept einfügen. Um die zeitlichen Vorgaben einhalten zu können sind insbesondere die Lärmimmissionen aus den gewerblichen Betrieben innerhalb des Planungsgebietes zu berücksichtigen (vgl. Punkt 5.6.2 Lärmschutz Anlagen /Gewerbe), die Erschließung muss über bereits bestehende Straßen erfolgen.

5.3 Städtebau und Nutzungen

5.3.1 Grundsätzliche Vorgaben

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, einerseits die Stärken und Potentiale des Ortes adäquat zu ergänzen und andererseits städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die dazu beitragen, die zukünftigen (Wohn-) Quartiere möglichst vor Lärm zu schützen. Es sind unterschiedliche und möglichst flexible Entwicklungseinheiten gewünscht, eine nutzungsbezogene Blockbildung ist zu vermeiden. Um die gewünschte Multifunktionalität zu stärken, sind insbesondere Erdgeschosszonen so flexibel zu planen, dass diese von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgung, sozialen Einrichtungen etc. genutzt werden können.

In der konkreten Ausformulierung der Stadträume ist die Barrierefreiheit selbstverständlich umzusetzen. Das gesamte Planungsgebiet ist weitgehend schwellenlos oder barrierefrei zu gestalten. Auf die Einhaltung der DIN 18040 zum barrierefreien Bauen im gesamten Planungsgebiet wird verwiesen.

Bei der Planung sind die vorgefundenen Eigentumsverhältnisse und die sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die im Informationsplan entsprechend dargestellten Grundstücke Dritter sind im Bestand zu integrieren, eine Überplanung dieser Grundstücke ist nicht möglich. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind bei der abschnittsweisen Entwicklung des Wettbewerbsgebietes ebenfalls zu berücksichtigen, insbesondere deren Erschließung sowie Vorgaben, die sich aus dem Schallschutz ergeben.

5.3.2 Rahmenplan im Bereich Pionierkaserne / Prinz-Leopold-Kaserne

Zur Steuerung der Entwicklung der ehemaligen Kasernenareale zu einem innovativen und nutzungsgemischtem Quartier mit Schwerpunkt Wohnen wurde der Rahmen-

plan Innerer Südosten erarbeitet. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils mit einem hohen Grünanteil, das Wohnen und Arbeiten verbindet. Dabei sollen Angebote für verschiedenste Nutzergruppen und Eigentumsformen gemacht werden. Darüber hinaus besteht für die Entwicklung der Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne der Anspruch, in energetischer Hinsicht und im Hinblick auf den Klimaschutz ein innovatives Zukunftsviertel zu realisieren. Das Quartier soll als „auto-reduziertes Quartier“ geplant werden.

Herzstück des Rahmenplans, der den möglichen Rahmen einer Entwicklung absteckt, ist der zentral gelegene Quartierspark, um den sich alle Baufelder gruppieren. Er ist so positioniert, dass alle Baufelder einen direkten Kontakt zum Quartierspark haben und so von diesem großen öffentlichen Grünraum profitieren. Am Schnittpunkt von Zeißstraße und Guerickestraße ist ein kleines Quartierszentrum mit quartiersbezogenem Versorgungsangebot sowie sozialen Angeboten für die Bewohner vorgesehen. Parallel zur Zeißstraße entwickeln sich dann die Baufelder in „Streifen“ von Norden nach Süden. Die Baufelder entlang der Landshuter Straße sind als gemischte Bauflächen geplant. Hier können öffentliche Nutzungen oder kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe umgesetzt werden. Sie können sich mit den Erdgeschossen zur Landshuter Straße hin orientieren und zur Belebung des Straßenraums beitragen. Im Übergang zu den bestehenden gewerblichen Flächen sind ebenfalls gemischte Bauflächen geplant. Die abschließenden Gewerbebänder entlang des Odessa-Rings und entlang der Dieselstraße gehören nicht mehr zur ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne, erfüllen aber für die weitere Entwicklung des Areals im Hinblick auf den Lärmschutz eine wichtige Funktion (mögliche Lärmschutzbebauung). Die vorgesehenen Mischgebiete und Gewerbeflächen tragen außerdem zur Nutzungsmischung im Quartier bei. Die Fläche der Pionierkaserne ist in zwei großen Baufeldern organisiert. Entlang der Landshuter Straße ist die Entwicklung eines Mischgebiets geplant.

In Verlängerung der bestehenden Blöcke entlang der Plato-Wild-Straße und der Guerickestraße entsteht ein großes Bau- und Wohnfeld für den Wohnungsbau. Die Bebauung springt von der Guerickestraße zurück, um die Grünvernetzung zwischen dem ehemaligen Neuen Technischen Bereich und dem Quartierspark in der Prinz-Leopold-Kaserne herzustellen.“

5.3.3 Quartierszentrum mit Nahversorgung

Derzeit wird das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentren-Konzept fortgeschrieben, das Grundlage und Orientierungsrahmen für die angestrebte Entwicklung des Einzelhandels bis zum Jahr 2030 ist.

Für das Kasernenviertel wird hierin die Sicherung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung als Entwicklungsziel festgehalten. Dies soll durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche sichergestellt werden. Die Ergänzung des Angebots durch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente ist denkbar.

Ein geeigneter Standort zur Ausbildung des Quartierszentrums bzw. der Nahversorgungsanlage befindet sich im zentralen Bereich des Wettbewerbsgebietes an der Ecke Guerickestraße / Zeißstraße. Um letztendlich den Charakter eines urbanen und lebendigen Quartierszentrums auszubilden, sind ergänzende Angebote durch Dienstleister, Vereine und soziale Nutzungen wünschenswert. Die Andienung soll Flächen schonen und gebäudeintegriert erfolgen.

In den Gewerbegebieten soll Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden.

5.3.4 Soziale Infrastruktur

Die aus der geplanten Wohnnutzung bzw. aus Umgebungsbedarfen resultierende soziale Infrastruktur ist im Gebiet an geeigneten Stellen nachzuweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaser-

ne mindestens ein Kinderhaus für Krippen-, Kindergarten- und Hortkinder mit sieben Gruppen (bis zu 150 Kinder) als frei stehende oder baulich integrierte Einrichtung sowie eine weitere Kita (Krippe und Kindergarten) mit mindestens vier Gruppen (ca. 74 Kinder) als integrierte Einrichtung in einem Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeinen Wohngebiet (WA) erforderlich. Die viergruppige Kindertagesstätte sollte im oder in der Nähe des ersten Bauabschnitts gelegen sein, damit zeitgleich mit Bezug der ersten ca. 360 Wohnungen ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot gewährleistet werden kann. Die zweite Kindertagesstätte kann im Zuge der weiteren Bauabschnitte zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Für das Areal der ehemaligen Pionierkaserne muss im Umfeld der einzuplanenden dreizügigen Grundschule ein Kinderhort mit bis zu 125 Plätzen vorgesehen werden.

Für die geplanten Kindertagesstätten und den Hort sind an allen Standorten ausreichend große Außenspielflächen vorzusehen (mindestens 10 m² je Kind).

Im Bereich der Pionierkaserne ist mittelfristig ein Schulstandort für eine 3-zügige Grundschule einzuplanen. Hierfür sind ein Flächenbedarf von ca. 2.500 m² Hauptnutzfläche (Schulräume) und eine Fläche für einen Pausenhof von ca. 1.500 m² (siehe unten) erforderlich. Ferner ist mind. eine 1-fach-Turnhalle mit ca. 600 m² Nutzfläche einzuplanen (ca. 400 m² HNF, und ca. 200 m² NF). Das Schulgelände ist in räumlicher Nähe zur Bezirkssportanlage Ost („Neuer Technischer Bereich“) zu planen, sodass auf Aussen-Sportflächen verzichtet werden kann. Ein Fußweg von bis zu 300 m ist aus fachlicher Sicht vertretbar. Für Zugangsbereich, Stellplätze, Feuerwehrezufahrten usw. sind weitere Flächen erforderlich (der Pausenhof kann nicht gleichzeitig Zugangsbereich sein).

Das ehemalige Divisionsgebäude an der Daimler Straße kann voraussichtlich vorab von der Stadt erworben und voraussichtlich

für Verwaltungszwecke genutzt werden. Hier ist derzeit eine BGF von ca. 2.870 m² im Bestand vorhanden. Sollte das Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen (Altlasten, Statik usw.) für die geplante Nutzung als nicht erhaltenswert eingestuft werden, ist hierfür im Bereich der Pionierkaserne eine GF von ca. 3.000 m² einzuplanen.

In ganz Regensburg und insbesondere im Stadtosten besteht ein dringender Bedarf an offenen und niedrigschwellig nutzbaren Räumen für soziale Initiativen, Vereine und Selbsthilfegruppen. Es sollten deshalb drei bis vier barrierefrei erschlossene Räume (je Raum ca. 30-50 m²) für derartige soziale Nutzungen vorgesehen werden.

In der Dieselstraße 7 befindet sich aktuell mit der sogenannten Halle 37 ein offenes und kostenloses Indoor-Sportangebot, welches

vor allem von Jugendlichen stark nachgefragt wird. Die Grundfläche der derzeitigen Halle beträgt ca. 2.000 m² (sportlich nutzbare Fläche im EG ca. 1.500 m²). Das ursprünglich als Provisorium konzipierte Angebot hat sich mittlerweile etabliert. Ein langfristiger Erhalt der Halle 37 am jetzigen Standort scheint bei einer städtebaulichen Umstrukturierung des Wettbewerbsgebiets schwer umsetzbar. Sowohl im ISEK als auch in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 277 wurde jedoch der Erhalt des offenen Sportangebots gefordert. Im Wettbewerb sollte eine mögliche Integration einer offenen Sporthalle mit anderen Nutzungen als Neubau an anderer Stelle im Plangebiet geprüft werden. Sollte eine Integration nicht möglich sein, muss alternativ ein neuer Standort für das Angebot der „Halle 37“ außerhalb des Wettbewerbsgebiets gefunden werden (nicht Teil des Wettbewerbs).

Nutzung	Geschossfläche (GF) in m ²	Außenspielfläche/-bereich in m ²
Freistehend oder baulich integrierte Kita (150 Kinder)	1.750	1.500
Integrierte Kita (74 Kinder)	1.100	740
Kinderhort (125 Kinder)	1.500	1.250
3 zügige Grundschule 1-fach Sporthalle	2.500 (Hauptnutzfläche) 600	1.500 Pausenhof
Verwaltung	3.000	
Offene und niedrigschwellig nutzbare Räume (3-4 Stück; je Raum 30-50 m ²)	90 - 200	/
Halle 37	2.000	/

Tabelle 2 - Flächenbedarf gesamt für die soziale Infrastruktur

5.3.5 Mischgebiete

An der Landshuter Straße im östlichen Bereich befindet sich derzeit bereits Mischnutzung (Wohnen, Hotel usw.) Städtebaulich eignen sich Mischgebiete entlang der Landshuter Straße zur Unterbringung von Geschäften, gastronomischen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe. Auch die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen und sozialer Infrastruktur, z. B. einer Kindertagesstätte ist denkbar.

Demgegenüber kommt die immissionstechnische Betrachtung der Nutzungsverteilung zu der Empfehlung Mischgebiete östlich der Guerickestraße (vgl. Kapitel Lärmimmissionen) anzuordnen.

5.3.6 Wohnen

Durch die geplante Wohnbauentwicklung im Wettbewerbsgebiet werden im Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne ca. 600 bis 1000 sowie im Bereich der Pionierkaserne ca. 300 – 500 zusätzliche Wohneinheiten erwartet, dabei entspricht eine Wohneinheit einer Geschossfläche von 90 m². Die Schaffung von möglichst viel Wohnraum wird befürwortet. Für das Planungsgebiet ist ein Anteil von sozial förderfähigem Wohnungsbau von mindestens 60 % vom Stadtrat vorgegeben. Durch die erhöhte Zahl an geförderten Wohnungen ist mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Familien mit Kindern auszugehen.

In einem ersten Bauabschnitt sind mind. 360 Wohneinheiten bis 2024 im Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne (auf den städtischen Grundstücken) im sozial-förderfähigen Wohnungsbau vorzusehen bzw. nachzuweisen und fertig zu stellen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und der Ergebnisse der immissionstechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel Lärmimmissionen) sind die nord-westlichen Areale entlang der Zeißstraße/Landshuter Straße hierfür voraussichtlich besonders geeignet. Die Gebäudestruktur soll verschiedene Wohnkonzepte und Wohnen für alle

Generationen mit einem Wohnungsmix für geförderten Wohnungsbau von der Ein-Zimmer-Wohnung mit 50 m² Geschossfläche bis zu Wohnungen für mehr als vier Personen mit 135 m² ermöglichen, der Schwerpunkt liegt bei Zwei-Zimmer-Wohnungen.

5.3.7 Gewerbe

Im Wettbewerbsgebiet sollen im Sinne eines Nutzungsgemischten Quartiers auch ausreichend Flächen für verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Es sollen sowohl reine Gewerbegebiete als auch gemischte Bauflächen für Wohnen und nichtstörende gewerbliche Nutzungen planerisch sinnvoll im Gebiet angeordnet werden. Die gewerblichen Nutzungen sollen dabei nicht nur die Funktion einer Schallschutzbebauung entlang der stark lärmbelasteten Verkehrswege erfüllen, sondern auch zu einer Belegung des gesamten Stadtviertels und zur Attraktivität des Gewerbestandorts Regensburg beitragen.

Eine besondere Herausforderung bei der Entwicklung des Gebiets besteht in der Integration der aktuell entlang der Dieselstraße ansässigen Gewerbebetriebe (u.a. ein Schrotthändler, ein Fleischgroßhändler und eine Funssporthalle). Im Planungswettbewerb sind diese Bereiche deshalb so zu beplanen, dass langfristig Entwicklungsmöglichkeiten auch für bestehendes Gewerbe gesichert, zugleich aber Wege für eine abschnittsweise Neubebauung aufgezeigt werden müssen. Es sind außerdem Vorschläge für eine Verkehrserschließung zu machen, die bestehende wie künftige gewerbliche Nutzungen nicht benachteiligt und daher Nutzungskonflikten vor allem mit der geplanten Wohnnutzung im Umfeld vorbeugt (zum Thema Verkehrserschließung siehe auch Kapitel 5.5). Besonderes Augenmerk gilt auch den Anforderungen des Lärmschutzes aufgrund der angrenzenden geplanten Wohnnutzungen im Wettbewerbsgebiet (vgl. Kapitel Lärmimmissionen).

Auf dem Areal der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne soll zukünftig Raum für ein möglichst breites Portfolio an gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Sowohl das ISEK Innerer Südosten als auch der Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sehen die Möglichkeit, an dieser Stelle einen Gewerbehof mit Flächen für stadtaffine oder stadtteilorientierte Handwerksbetriebe (z.B. Elektriker, Sanitärbetriebe, Schreiner, Dachdecker) und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Werkstätten, kleinteilige Produktion) zu etablieren. Diese Betriebe erfüllen eine wichtige Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung und finden in der Stadt Regensburg kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten. Für einen Gewerbehof sind Nutzflächen zwischen 10.000 m² und 15.000 m² in mehrgeschossiger Bauweise wünschenswert (unten Werkstätten, oben Büroflächen). Neben kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind, soweit schalltechnisch möglich, ergänzend auch Büronutzungen auf den GE-Flächen denkbar. Jedoch sollten großflächige monofunktionale Bürostandorte vermieden und stattdessen eine ggf. auch vertikale Nutzungs- und Funktionsmischung auf den GE-Flächen angestrebt werden.

Insbesondere Betriebe bzw. Akteure aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft könnten in den Mischgebieten integriert werden und zur Attraktivität des Gebiets beitragen. Im Rahmen des ISEK Innerer Südosten wurde die Notwendigkeit formuliert, Büro-, Studio-, Werkstatt- und Arbeitsflächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen. Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft agieren an der Schnittstelle zum klassischen Handwerk, sodass Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zu Handwerksbetrieben und Materiallagern sinnvoll sind. Auch als Pioniere können sie unkompliziert und kurzfristig neue Flächen beziehen und diese mit Leben füllen, neue Angebote generieren und so zur Identitätsprägung des Viertels beitragen.

Weiter sollen in den Mischgebieten (ggf. auch Urbanen Gebieten) ausreichend Flächen für Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Restaurants, Arztpraxen) vorgesehen werden. Im ISEK Innerer Südosten wird außerdem eine Belebung der Erdgeschosszonen entlang der Landshuter Straße durch verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen.

5.4 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Die Klimaanpassung und der Erhalt des baukulturellen Erbes sowie einer hohen urbanen Lebensqualität werden Schwerpunkte der Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Regensburg sein. Durch planerische Konzepte zur Klimaanpassung sowie durch die Schaffung von Grün- und Verdunstungsflächen soll den negativen Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden. Die Erhaltung und Schaffung geeigneter Flächen soll als wichtige Voraussetzung zur Steigerung der Lebensqualität und zur Klimaanpassung konsequent verfolgt werden. Außerdem sollen auch kleinflächige Maßnahmen zur Erhöhung der Grünflächenanteile ergriffen werden, z. B. Innenhof-, Fassaden- oder Dachbegrünungen.

Prägendes Element der städtebaulichen Entwicklung der Prinz-Leopold- und Pionierkaserne ist der geplante und im Rahmenplan dargestellte zentrale Quartierspark mit einer Fläche von ca. 5,6 ha. Die üblichen Anforderungen an die Freiflächen der Stadt Regensburg sind eine Minimalforderung und werden hier bei der Konzeption deutlich überschritten werden (da bereits derzeit großes Defizit im Gebiet vorhanden ist). Der Park ist zum einen dazu geeignet, das vorhandene Defizit an zusammenhängenden Grünflächen im Kasernenviertel zu beheben und gleichzeitig als Erholungsraum für die zukünftigen Bewohner zu dienen. Zum anderen komplettiert er die großmaßstäbliche Grünvernetzung vom Gleisdreieck über das Begegnungszentrum und den Neuen Technischen Bereich bis

zum Pürkelgut. Er ist der zentrale öffentliche Raum, der vielfältige Angebote zum Aufenthalt und für verschiedene Freizeitnutzungen integrieren kann. Aufgrund seiner Größe hat er auch eine mikroklimatische Bedeutung im Hinblick auf Kaltluftproduktion und Verdunstung. Auch kann er Teil eines zu planenden Systems zur dezentralen Regenwasserversickerung sein. In Verlängerung der Burgunderstraße/Allemannenstraße ist eine Ost-West-Achse für Fußgänger und Radfahrer sinnvoll, die die Verbindung zur Radroute entlang des Gleisfeldes an der Dieselstraße herstellen kann. In Verlängerung der Zeißstraße ist auch eine Wegeverbindung ins Hohe Kreuz vorgesehen.

Mindestens 10% der öffentlichen Grünflächen sind als Extensivwiese (autochthones Saatgut oder Insektenwiese) vorzusehen. Im Hinblick auf den klimatischen Ausgleich kann ein Entwässerungskonzept mit ausreichend Verdunstungsflächen ein wertvoller Beitrag sein. Bei der Ausrichtung der öffentlichen Grünflächen sollten Frischluftschneisen berücksichtigt werden. Zudem ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine möglichst starke Durchgrünung des Planungsgebietes erforderlich. Sowohl die Biotopverbünde innerhalb (wertvollen Altbestand erhalten) als auch außerhalb des Gebiets (Anbindung Pürkelgut) sollen bei der Planung entsprechend berücksichtigt und zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden. So kann die Grüne Achse entlang der Bahnflächen mit einer begleitenden Radwegeverbindung integriert werden.

Eine besondere Herausforderung stellt die Verbindung in Richtung Pürkelgut im Süden dar. Neben den bereits bestehenden Verbindungen, im Westen über die Kreuzung Landshuter Straße/Odessa-Ring) und im Osten über die Unterführung der Dieselstraße, deren Aufwertungspotentiale zu prüfen sind, kann über eine neue Verbindung nachgedacht werden. Dabei ist die Höhenlage des Odessa-Rings zu berücksichtigen, die

weniger als Barriere sondern als Chance zu begreifen ist.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg ist zu beachten, wobei grundsätzlich dem Erhalt von wertvollem Baumbestand der Neupflanzung von Bäumen der Vorzug zu geben ist.

Bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sind die „Spieleitplanung-Eine kinder-, jugend- und familienfreundliche Konzeption für den Regensburger Südosten mit Kasernenviertel“ und die Maßnahmenempfehlungen für das Gebiet (siehe S. 58-92) zu beachten. Für Kinder und Jugendliche sollen attraktive Bewegungs- und Aufenthaltsflächen im Freien (z.B. Basketball, Grillplatz, Picknickplätze mit kleinen Hütten usw.) geschaffen werden. Spielmöglichkeiten für Boccia und Badminton sind wünschenswert. Bei der vorgeschlagenen Situierung ist auf eine lärmverträgliche Lage zu achten in Bezug auf die sensiblen Nutzungen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll auch die Bedürfnisse und Bewegungsangebote für Senioren berücksichtigen. Insbesondere sind Orte der Kommunikation und zum Verweilen, z.B. mit Tischgruppen, evtl. auch mit Überdachung, einzuplanen. Spielplätze sollen für alle Generationen Spiel- und Bewegungsgeräte vorsehen.

5.5 Verkehr

Die Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung in Regensburg wird sich zukünftig noch stärker an der Schaffung verkehrsvermeidender Strukturen orientieren (weitgehend autofrei). Hierzu sollen städtebauliche Nutzungsmischungen und funktionierende Nahversorgungsstrukturen geschaffen werden. Zusätzlich muss die Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Umweltverbund gezielt verfolgt werden. Außerdem soll der verkehrsbedingte Flächenverbrauch so weit wie

möglich reduziert werden.

Die notwendigen Erschließungsstraßen sollen einen beidseitigen 2,50 m breiten Seitenstreifen erhalten, der hochwertig begrünt werden soll und Mobilitätsangebote (Sharing, Behindertenparken, Laden, Umsteigen etc.) abbilden kann. Besucherstellplätze sollen möglichst auf den privaten Flächen abgebildet werden. Als Beitrag zum Flächensparen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll auf die Ausweisung von ebenerdigen Stellplätzen weitestgehend verzichtet werden

5.5.1 ÖPNV / SPNV

Um den Anteil des Umweltverbundes erheblich zu erhöhen, wird die Stadt Regensburg den ÖPNV sowie den Rad- und Fußverkehr konsequent fördern, ihnen soll bei der Planung besonderes Gewicht gegeben werden.

Im Kernnetz der geplanten Stadtbahntrasse ist die Landshuter Straße im ersten Ausbaustand enthalten. Eine Haltestelle wird voraussichtlich im Bereich der Landshuter Straße künftig den Bereich Kasernenareal andienen.

Das Planungsgebiet wird zukünftig über eine Buslinie erschlossen werden, die als Stich in die Zeißstraße hineingeführt wird und bis zur

Dieselstraße reicht.

Aufgrund möglicher Zuwächse im schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) im Rahmen der städtebaulichen Planung und Vorsorge sind Entwicklungsflächen für Bahnanlagen zu berücksichtigen. Als infrastrukturelle Lösung kann ein zusätzliches Streckengleis vom Regensburger Hauptbahnhof nach Obertraubling (mit einem zugehörigen Wartungs- und Rettungsweg) als ca. 9,5 m breite Verkehrsfläche südlich bzw. südwestlich entlang der Strecke Regensburg-München/Passau vorgesehen werden. Grundsätzlich wird es möglich sein, dieses zusätzliche Streckengleis in Teilbereichen auf Bestandsinfrastruktur zu trassieren. In diesen Bereichen wird eine 6,5 m breite Fläche als ausreichend erachtet. In allen anderen Bereichen ist eine Flächenbreite von 9,5 m notwendig (siehe entsprechende Eintragung im Informationsplan).

Ein eigener SPNV Halt an der Bahnlinie Regensburg-München ist gegenwärtig nicht geplant.

Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Stromleitungen einzuhalten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen.



Dieselstraße - Blickrichtung Süden



Trampelpfad entlang der Böschung der B15

Ben. Für Bauten an der Bahn sind mind. 3,0 m zur Oberleitungsanlage und 5,0 m zu den Oberleitungsmasten einzuhalten.

5.5.2 Mobilitätskonzept

Regensburg will verstärkt innovative und Projekte mit Pilotcharakter realisieren. Es besteht das Ziel, den Verkehr durch innovative Verkehrslösungen und Technologien klimafreundlich abzuwickeln. Als ganzheitlicher Ansatz soll ein Mobilitätskonzept zur Verbesserung der Verkehrssituation im Raum Regensburg beitragen.

Für das Innovationsquartier soll deshalb

ein eigenes Mobilitäts- und Parkraumkonzept entwickelt werden. Als autoreduziertes „Quartier der kurzen Wege“ soll das Viertel optimale Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie eine gute Nahversorgung bieten. Innovative Mobilitätsangebote (Privatstellplätze mit Ladeinfrastruktur, ÖPNV, stationsgebundenes Car-Sharing und E-Mobilität (Hubs)) sollen allen Bewohnern zur Verfügung stehen und den Stadtteil optimal anbinden. Für innovative Mobilitätsangebote sind Mobilitätsstationen (Hubs) an geeigneten Standorten vorzusehen, dies kann auch in Kombination mit Quartiersgaragen erfolgen.

Das Mobilitätskonzept für das Innovations-



Landshuter Straße - Blickrichtung Nord-West



Landshuter Straße / Daimlerstraße



Landshuter Straße / Zeißstraße



Einhauser Straße - Blickrichtung Nord-Ost

quartier soll eine Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze begründen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Regensburg eröffnet die Reduzierung baurechtlich notwendiger Stellplätze wenn ein Mobilitätskonzept zu Grunde gelegt wird. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können auf Grund der zu erwartenden ÖPNV-Versorgung um 20 % verringert werden (§ 5 (3) der Stellplatzsatzung - StS). Bei gefördertem Wohnungsbau der Einkommensstufen I und II ist eine zusätzliche Reduzierung um 30 % möglich (§ 5 (3) StS). Durch Mobilitätskonzepte für die Einzelvorhaben ist eine weitere Reduzierung der Stellplätze bei der Anwendung von Car- und Bikesharing als auch bei Abstellplätzen für Lastenräder und Fahrradanhänger möglich (§ 5 (1) StS). Quartiersgaragen in einem Abstand von bis zu 300 m vom Bauvorhaben sind zulässig (§ 6 (1) StS). Eine Ablösung von Stellplätzen im Planungsgebiet ist nicht erwünscht. Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sind ebenerdig herzustellen, je 50 Stellplätze ist ein solcher Stellplatz vorzusehen. Als Besucherstellplätze sind 10 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Privatflächen oder bevorzugt in den Quartiersgaragen vorzusehen.

5.5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen, Stellplätze für Fahrräder

Um den Anteil des Umweltverbundes erheblich zu erhöhen, wird die Stadt Regensburg den ÖPNV sowie den Rad- und Fußverkehr konsequent fördern, ihnen soll bei der Planung besonderes Gewicht gegeben werden. Deshalb sind ein eigenständiges Fuß- und Radwegenetz mit kurzen Wegen und eine gute Anbindung an den ÖPNV, insbesondere eine mögliche Trasse der Stadtbahn entlang der Landshuter Straße, zu berücksichtigen. Eine möglichst direkte selbständige Radwegeverbindung in der Verlängerung der Alemannenstraße bis zu den Gleisanlagen ist anzustreben. Ein Brückenschlag nach Norden, nach Osten über die Gleisanlagen hinweg oder darunter hindurch ist in Verlängerung der Hauptradroute perspektivisch

vorzusehen. Eine Radwegeanbindung und zum Pürkelgut ist wünschenswert und sollte langfristig angedacht werden. Ein übergeordneter Geh- und Radweg entlang der Bahnanlagen im Norden ist im Bereich des BP Nr. 164 (NTB) bereits vorgesehen und soll auch im Planungsgebiet nach Osten (entlang der Dieselstraße) fortgeführt werden.

Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder sind nach Satzung möglichst ebenerdig an den Hauseingängen vorzusehen.

Die Fußwegeverbindungen im öffentlichen als auch im privaten Raum des gesamten Quartiers sind nach DIN 18 040 Teil 3 barrierefrei auszubilden. Alle Haltestellen des ÖPNV und die Wege dorthin sollen barrierefrei sein.

5.5.4 MIV

Das im Rahmenplan vorgeschlagene Erschließungssystem ist vernünftig und umsetzbar. Die verkehrstechnische Erschließung/Anbindung an das bestehende Straßennetz soll über die Guerickestraße, die Zeißstraße und die Daimlerstraße erfolgen.

Das Gebiet ist über die Zeißstraße leistungsfähig an das übergeordnete Straßensystem (Landshuter Straße) angebunden, diese bleibt erhalten, die Fahrbahn wird mit beidseitigen Radfahrstreifen neu gegliedert, es sind beidseitig Grünstreifen vorzusehen. Es ist deshalb nicht möglich an der Zeißstraße Parkierungen abzubilden. Neue Erschließungsstraßen müssen mind. 100 m vom Knoten Landshuter Straße / Zeißstraße abgerückt werden. Weitere direkte Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr an die Landshuter Straße sowie an den Odessa-Ring sind nicht vorzusehen, die Landshuter Straße und der Odessa-Ring sind anbaufreie Straßen. Ein Vollausbau des Knotens Landshuter Straße/ Alemannenstraße ist nicht möglich, eine Radwegführung am Gebäudebestand vorbei mit Versatz ist aber gewünscht.

Es wird vorgeschlagen, die gewerbliche Nutzung vorläufig von der Dieselstraße zu erschließen, um Wohn- und Gewerbeverkehre

weitgehend zu trennen. Mögliche alternative Erschließungskonzepte sind im Rahmen der städtebaulichen Idee mit dem dazugehörigen Mobilitätskonzept zu entwickeln. Da die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an dieser Stelle ggf. um ein zusätzliches Gleis ergänzt werden könnten und auch der Platzbedarf für eine Radwegeverbindung höher ist als im Bestand vorhanden, muss eine Neubebauung der Gewerbegrundstücke entlang der Dieselstraße zurückgesetzt und eine optionale Erschließung von Süden bei Entfall der Dieselstraße mit angedacht werden.

Sinnvolle Ergänzungen für neue interne Straßenverbindungen liegen in der Verlängerung der Plato-Wild-Straße und auf Höhe der vorhandenen Zufahrt in die ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne zwischen Guerickestraße und Dieselstraße. Die im Rahmenplan dargestellte Erschließung mit Stichstraßen ist ggf. zugunsten einer Ringerschließung weiter zu entwickeln.

Kfz-Stellplätze sind nach Satzung möglichst flächenoptimiert in Tief- und/oder Quartiersgaragen unterzubringen. Der Anteil der baurechtlich notwendigen Stellplätze des Gebiets in Quartiersgaragen soll mind. 50 % betragen und kann mit Fahrradparken, Sharingangeboten und Besucherstellplätzen verbunden werden (Hubs). Die ebenerdige

Ausbildung baurechtlich notwendiger Stellplätze ist nicht erwünscht, ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze. Quartiersgaragen sind so zu planen, dass eine spätere Umnutzung bei Entfall des Autos wirtschaftlich möglich ist.

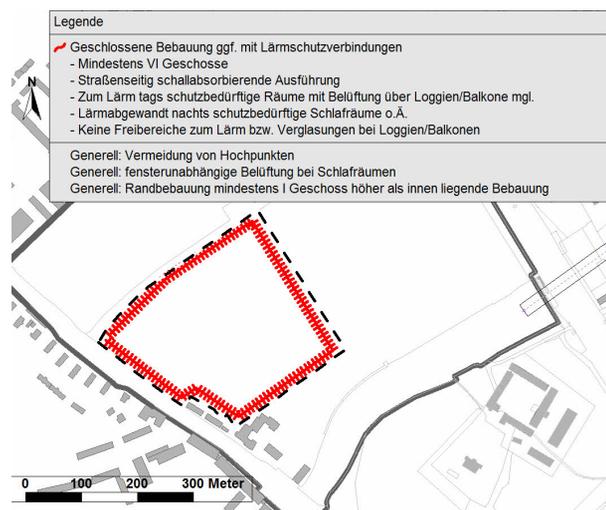
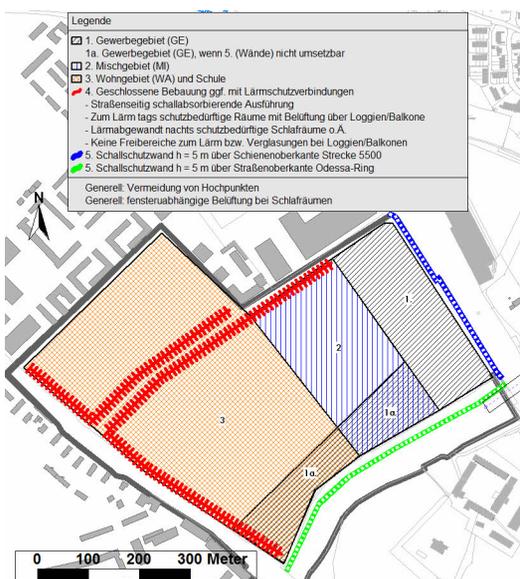
5.6 Lärmschutz

Aufgrund der in Kapitel 3.4.1 Lärmimmissionen beschriebenen Rahmenbedingungen sind beim städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept nachfolgende Planungsempfehlungen zu berücksichtigen.

5.6.1 Verkehr

Im gesamten Plangebiet treten sehr hohe Verkehrslärmpegel auf. Das Plangebiet sollte aufgrund der unterschiedlichen Verkehrslärmbelastung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen unterteilt werden:

- Entlang der Bahnstrecke: Gewerbegebiete (GE) ohne nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume. Ebenso entlang dem Odessa-Ring, sofern keine Schallschutzwand o.Ä. errichtet werden kann oder Gebäudestrukturen vorgeschlagen werden, die eine entsprechende Grundrissorientierung zulassen.
- Zwischen GE im Osten und Gue-



rickestraße: Mischgebiete (MI)

- Im übrigen Plangebiet: Allgemeine Wohngebiete (WA)

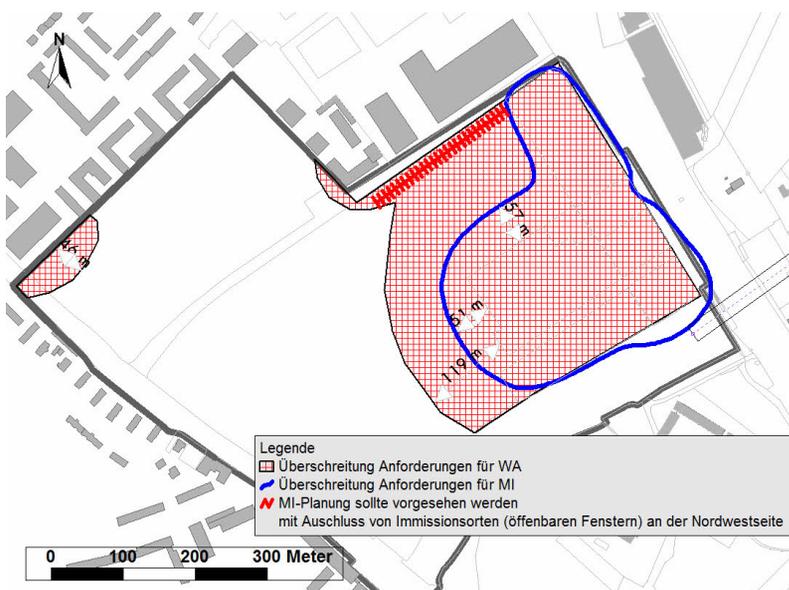
Unmittelbar entlang der Bahn ist es nicht sinnvoll möglich eine geschlossene und möglichst hohe Randbebauung zu errichten. Dies wäre aus schalltechnischer Sicht wünschenswert, ist aber unter den anderen gegebenen Bedingungen (GE und sehr hohe Pegel) kaum umsetzbar. Daher sollten die Wohnbauflächen von der Bahn wie dargestellt abrücken und unabhängig von der gewerblichen Bebauung funktionieren.

Zudem muss entlang der umgebenden und durch das Plangebiet führenden Verkehrswege eine möglichst geschlossene und hohe Abschirmung (Empfehlung mind. VI Geschosse) errichtet werden, um lärmgeschützte Bereiche in den dahinter liegenden Bereichen bzw. Innenhöfen zu schaffen. Dabei ist entlang der umgebenden und durch das Plangebiet führenden Verkehrswege eine um mindestens ein Geschoss höhere Randbebauung zu errichten. Die geschlossene Abschirmung kann durch eine Randbebauung erfolgen. Ist eine lückenlose Randbebauung (z. B. aufgrund der Baukörperausrichtung) nicht möglich, so sind in den gekennzeichneten Bereichen gebäudehohe Lärmschutzverbindungen (z.B. transparente

Glaswände) einzuplanen.

Unmittelbar entlang dem Odessa-Ring ist eine Wohnbebauung nur möglich, wenn eine Schallschutzwand entlang des Odessa-Rings errichtet wird oder Baustrukturen vorgeschlagen werden, die eine Orientierung von schutzbedürftigen Nutzungen vom Lärm abgewandt ermöglichen. Soweit dies nicht möglich ist ist mit einer gewerblichen Nutzung zu planen. Die dahinter liegende Wohnbebauung sollte bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 5 m eine Gebäudehöhe von fünf Geschossen nicht überschreiten, um den „Schallschatten“ auszunutzen.

Innerhalb der Randbebauung sollten bei Wohnnutzungen primär an den lärmzugewandten Gebäudeseiten keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) orientiert werden (Grundrissorientierung). Tagsüber schutzbedürftige Räume von Wohnungen (Wohnzimmer, Arbeitszimmer o.Ä.) können zum Lärm orientiert werden, wenn sie über ein weiteres Fenster an einer lärmgeschützten Seite verfügen (durchgesteckte Wohnzimmer) oder wenn sie über verglaste Loggien/Balkone o.Ä. belüftet werden. Nachts schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zwingend an die lärmabgewandten Fassaden zu orientieren. Bei Errichtung einer Randbebauung kann im



Inneren des Plangebietes der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, hergestellt werden. Hochpunkte sollten vermieden werden, da dann erwartet werden kann, dass keine lärmgeschützte Gebäudeseite resultiert.

Kinderfreispielflächen und Außenwohnbereiche sowie sonstige schutzbedürftige Freibereiche (mit einer Aufenthalts- bzw. Erholungsfunktion) sind entlang der umgebenden Verkehrswege auszuschließen. Diese sind im Binnenbereich des Plangebietes oder in den Innenhöfen, d.h. in durch Plangebäude abgeschirmten Bereichen oder unter Ausnutzung sonstiger Abschirmungen, zu planen. Freibereiche auf den Dächern müssen durch aktive Maßnahmen mit einer Höhe von mindestens $h = 2,5$ m über Dachoberkante geschützt werden, um den Lärmschutz zu gewährleisten.

Das Plangebiet soll abschnittsweise realisiert werden. Die Schallschutzmaßnahmen für den Verkehrslärmschutz gelten für das gesamte Plangebiet sowie für die einzelnen Realisierungsabschnitte gleichermaßen.

Für einen möglichen 1. Realisierungsabschnitt wurde in der schalltechnischen Voruntersuchung beispielhaft für die Randbebauung zur Bahn und zum Odessa-Ring eine Mindesthöhe von 6 Geschossen ermittelt, für Gebäude entlang der Zeißstraße eine Mindesthöhen von 5 und entlang der Landshuter Straße von 4 Geschossen. Mit diesen exemplarischen Gebäudehöhen kann im Binnenbereich erreicht werden, dass eine deutlich niedrigere Bebauung (3 Geschosse) den Anforderungen (< 49 dB(A) nachts) gerecht wird. Bei höheren Gebäuden im Binnenbereich müsste die Gebäudestellung im Binnenbereich eine Orientierung von nachts schutzbedürftigen Schlafräumen zur Zeißstraße oder zur Landshuter Straße ermöglichen.

5.6.2 Anlagen / Gewerbe

Im Bereich der vorhandenen Betriebe innerhalb des Plangebietes sind hohe Lärmpegel zu erwarten, so dass für die westliche Hälfte des Plangebietes eine Entwicklung als gewerblich genutzte Fläche oder Mischgebietsfläche vorgesehen werden sollte. Alternativ müsste in den betroffenen Bereichen mit Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm ein Ausschluss von Immissionsorten, d.h. von offenbaren (bzw. lüftungstechnisch notwendigen) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume erfolgen oder es werden Schallschutzkonstruktionen erforderlich, die die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor Fenstern sicherstellen (z.B. festverglaste Loggien o.Ä.).

Innerhalb des Plangebietes sind lärmrelevante Einrichtungen von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu trennen (Lärm zu Lärm); neben einem ausreichenden Abstand sollten auch die Möglichkeiten der Gebäudeabschirmungen (ggf. auch überstehende Gebäudekanten, Wandstücke usw.) ausgenutzt werden. Bekanntermaßen besonders lärmintensive Bereiche (Tiefgaragenzufahrten, Anlieferzonen usw.) müssen eingehaust ausgeführt bzw. in Gebäude integriert werden.

Geräusche von Kindertagesstätten, Kinderfreispielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen, jedoch wird hinsichtlich einer schalltechnischen Optimierung empfohlen, auf eine schalltechnisch günstige Situierung von Kinderfreispielflächen zu achten. Dies kann bspw. durch Ausnutzung einer schallabschirmenden Bebauung oder durch einen Mindestabstand der Freispielfläche zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen von etwa 10 m erreicht werden.

5.7 Schutz vor Erschütterung

Soweit der Abstand zwischen den Eisenbahngleisen und den künftigen Gebäuden weniger als 50 m beträgt sind im Nahbereich

entsprechend wenig sensibler Nutzungen vorzuschlagen. Bei sensiblen Nutzungen werden bauliche Maßnahmen gegen Erschütterung notwendig.

5.8 Ver- und Entsorgung, Sparten

Aufgrund bereits bekannter baulicher Schäden und der Baujahre der vorhandenen Kanäle muss davon ausgegangen werden, dass einige Kanäle erneuert bzw. saniert werden müssen, Art und Umfang der Sanierung hängt von der Lage der zukünftigen Erschließung ab. Der Mischwasserkanal in der Guerickestraße verläuft derzeit nicht im öffentlich gewidmeten Bereich. Bei der Planung von Gleis-Erweiterungen im Bereich der Dieselstraße ist der vorhandene Kanal zu berücksichtigen. Alle Sparten sind digital in den Planunterlagen enthalten.

5.9 Rettungswege / Flächen für die Feuerwehr

Die Stadt fordert den Nachweis von Feuerwehrezufahrts- und -aufstellflächen auf eigenem Grundstück, sämtliche Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge müssen auf den jeweiligen Privatgrundstücken liegen. Eine Aufstellung der Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, Nachbargrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist nicht möglich.

Um Qualitätseinbußen bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei den Freiflächen, zu vermeiden, sind bereits im Wettbewerb insbesondere die Flächen für die Feuerwehr klar erkennbar nachzuweisen, soweit der zweite Rettungsweg nicht baulich oder die Entfluchtung nicht über ein entsprechendes Sicherheitstreppenhaus erfolgt. Konzeptabhängig sind Rettungswege für einseitig orientierte Wohnungen zu berücksichtigen.

Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die entsprechenden Regelungen

zu beachten, insbesondere die Bayerische Bauordnung und die in Bayern gültigen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (s. CD-ROM).

Die Dieselstraße liegt an der Grenze zum BP 277 und kann voraussichtlich langfristig nicht länger als Erschließungsstraße genutzt werden. Da für diesen Bereich bereits konkrete Forderungen aus den bisherigen Baugenehmigungen bestehen, muss die Erschließungsfunktion in vollem Umfang für die Feuerwehr erhalten bleiben (ggf. Anbindung von Westen berücksichtigen), da ansonsten ggf. die Baugenehmigung für diese Gebäude erlischt (Beispielsweise fehlender 2. Rettungsweg).

5.10 Abstandsflächen

Nach außerhalb des Planungsgebietes und zu Grundstücken Dritter sind aufgrund der zeitnahen Umsetzung des 1. Bauabschnittes die Regelungen zu den Abstandsflächen der derzeit gültigen BayBO einzuhalten.

Nach Süd-Osten ist es die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der B 15 (Odessa-Ring) und nach Süd-Westen ist es die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Landshuter Straße. Nach Nord-Osten dürfen die Abstandsflächen auf die angrenzende Bahnfläche fallen. Auf mögliche Qualitätseinbußen bei zu geringem Abstand zur Bahn und den zusätzlichen Flächenbedarf auch für ein zusätzliches Gleis wird hingewiesen.

Ansonsten können die Abstandsflächenregelungen gemäß der zu erwartenden Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) herangezogen werden, insbesondere, da im anschließenden Bauleitplanverfahren die Abstandsflächen abschließend geregelt werden können.

Unabhängig der gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten ist ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept zu entwickeln, dass bei einer dem Ort angemessenen

nen urbanen Dichte einen hohen Wohnwert sowie Aufenthaltsqualitäten innerhalb der privaten Baugebietes wie auch den öffentlichen Räumen erwarten lässt.

5.11 Entwässerung

Die abwassertechnische Erschließung ist unter Berücksichtigung des Bestandes und der künftigen Straßenerschließung zu planen. Es ist ein Konzept zur möglichst dezentralen Niederschlagswasserentsorgung mitzudenken, um die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Möglich sind:

- Versickerung
- Einleitung in ein Gewässer
- getrennte Ableitung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser nach Versickerung)
- Rückhaltung (Dachbegrünung, Stauraum)
- Einleitung in den Mischwasserkanal

Der Versickerung ist soweit möglich der Vorrang zu geben.

Für die vorgesehene Freispiegelentwässerung ist die Höhenlage des Geländes bzw. Neigung der Erschließungsstraßen, ausgehend von der Geländehöhe an den vorhandenen Anschlusspunkten möglichst analog der Fließrichtung der Entwässerungskanäle vorzusehen; die Rückstauenebene für die Grundstücke ist die Straßenhöhe am jeweiligen Anschlusspunkt an die Kanalisation;

Der Platzbedarf für Entwässerungsanlagen (privat und öffentlich) ist zu berücksichtigen (1,5 m zu Versorgungsleitungen und Grundstücksgrenzen; 3,5 m zu Bäumen und baulichen Anlagen).

Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden (ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gem. Merkblatt DWA-M 1119 zu planen).

5.12 Energiekonzept

Die Flächen der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne sollen im Sinne eines

Innovationsquartiers als energetisch optimiertes Viertel entwickelt werden, welches insbesondere im Bereich Energieversorgung und Mobilität neue Maßstäbe für Regensburg setzt.

Im Fokus der Realisierung des Quartiers steht die Klimaneutralität. Ziel ist es maximal niedrige CO₂ Emissionen in Erstellung und Betrieb der Gebäude zu erreichen. Auf der städtebaulichen Ebene des Ideenwettbewerbs sind vor allem der Umgang mit Untergeschossen, deren Erstellung eine hohe Verwendung grauer Energien erfordert, sowie der Umgang mit Dach und Fassadenflächen zur Integration aktiver solarer Erzeugung mittels PV entscheidend.

Auf der Gebäudeebene wird in der Realisierung neben einem maßvollen Umgang mit Untergeschossen in der Erstellung Wert auf nachhaltige Baumaterialien (z.B. Holzbauweise, Verzicht auf Wärmedämmverbundsysteme mit Polystyrol), innovative Haustechnik sowie eine schnelle Bauzeit gelegt.

Für das Wettbewerbsgebiet wird derzeit ein quartiersbezogener Energienutzungsplan erstellt, dessen finale Ergebnisse allerdings erst nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs vorliegen werden. Es wird angestrebt, dass die Energieversorgung des Wettbewerbsgebiets über einen Mix aus verschiedenen erneuerbaren Energiequellen erfolgt. Bei der Wärmeversorgung sollen vor allem verschiedene Formen der Umweltwärme (Luft, Grundwasser, oberflächennahe Geothermie, ggf. auch Wärmerückgewinnung aus Abwasser) sowie möglicherweise ein mit Biomethan betriebenes BHKW zum Einsatz kommen. Bei der Stromversorgung kommt insbesondere der Photovoltaik als Basis der CO₂-neutralen Energieversorgung eine zentrale Rolle zu, die auch auf städtebaulicher Ebene gestalterisch gelöst werden muss.

Hinsichtlich der Integration der solar aktiven Flächen sind daher bereits auf städtebaulicher Ebene vorgesehene Flächen für die

Solarnutzung, Nutzung als Aufenthaltsflächen oder Dachgärten zu markieren. Darüber hinaus soll das Solarpotential bereits in diesem Bearbeitungsmaßstab überschlägig quantifiziert werden. Hierzu dienen folgende Angaben als Hilfestellung:

Dezentrale Stromerzeugung durch Photovoltaik

Der für die Versorgung des Quartiers notwendige Strombedarf (Wärme, Kälte, Nutzstrom und Mobilität) benötigt ca. 25 % der Geschossfläche als PV-Modul-Fläche. Bei der Ausgestaltung der Dachformen und -flächen sind gleichzeitig die Anforderungen zum

Unfallschutz auf Dächern (Absturzsicherung) zu beachten. Bei Flachdächern ergeben sich durch Absturzsicherungen beispielsweise 15 bis 25 % Verschattungsflächen, die jedoch anderweitig nutzbar sind (z.B. Begrünung, Wege). Zur Berechnung der für die Energieversorgung notwendigen PV-Flächen sind die in Tabelle 1 dargestellten und nach Dachformen differenzierten Abminderungsfaktoren zu beachten.

Für PV-Modul-Flächen am Gebäude sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Weitere Hinweise zur Planung der Photovol-

Ausrichtung	Abminderungsfaktor	
	PV-Fläche	Verschattung durch Absturzsicherung
Horizontal Süd (Flachdach)	0,55	0,25
Horizontal Ost-West (Flachdach)	0,80	0,15
Pulldach ≤15° Süd, Ost, West	0,90	0,00
Pulldach ≥25° Süd, Ost, West	0,95	0,00
Satteldach ≤15° Süd	0,40	0,00
Satteldach ≥25° Süd	0,45	0,00
Satteldach ≤15° Ost-West	0,80	0,00
Satteldach ≥25° Ost-West	0,85	0,00
Vertikal Süd	0,80	0,00
Vertikal Ost, West	0,60	0,00

Tabelle 3 - Abminderungsfaktoren für die effektive Gesamt-PV-Modul-Fläche

taikflächen:

- Bei der Ausgestaltung der PV-Modul-Flächen ist darauf zu achten, dass diese möglichst gleichmäßig auf die Orientierungen Süd, Ost und West verteilt sind.
- Die effektive Gesamt-PV-Modul-Fläche mit den notwendigen Angaben für Synergien mit Grünflächen, Integration und Lage ist im Entwurf zu bestimmen.
- Die Integration von PV-Modul-Flächen ist bei allen baulichen Anlagen möglich, wenn die Flächen verschattungsfrei dargestellt werden können.

Energieverteilung und Speicherung

Für die Energieverteilung und perspektivisch auch die Speicherung werden im Wettbewerbsgebiet sowohl ein Nahwärmenetz und Leitungstrassen zur Energieverteilung als auch Platz für Energiespeicher notwendig sein. Sämtliche Leitungen sollen platzsparend in sogenannten Energiesammeltrassen im Gebiet räumlich gebündelt werden. Eine beispielhafte Übersicht über die mögliche Anordnung dieser Trassen anhand des bisherigen städtebaulichen Strukturkonzepts ist in Abbildung 1 dargestellt. Der dargestellte Entwurf ist für den Wettbewerb nicht bindend und dient lediglich dem Systemverständnis.

Im Quartier ist mindestens eine Primärtrasse vorzusehen. In der Primärtrasse sollen alle Leitungen (z.B. Nahwärme, Biogas) in einem ca. 2 Meter breiten und begehbaren Schacht gebündelt werden. Parallel zur Primärtrasse ist außerdem eine ca. 8 Meter breite anbaufreie Fläche vorzuhalten, um Platz für zukünftig ggf. notwendige unterirdische Energiespeicher zu haben (z.B. für erneuerbar erzeugtes Biogas). In dieser Zone sind bauliche Anlagen nicht möglich, jedoch ist eine Kombination mit z.B. Feuerwehrfahrten, Geh- und Radwegen oder Grünflächen (ohne größere Bäume) möglich. An die Primärtrasse müssen alle Anschlüsse an kleinere Verteilungsnetze / Sekundärtrassen möglich sein.

Notwendigen Energiezentralen müssen in der Nähe der zu versorgenden Gebäude angelegt werden (max. 100 Meter Entfernung).

Nachhaltigkeit

Im Hinblick auf die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist auf die Wirtschaftlichkeit der Vorgaben zu achten.

Erwartet wird in städtebaulicher, architektonischer, sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht ein überzeugendes Gesamtkonzept. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sind nicht nur die einmaligen Errichtungskosten sondern auch die nach der Fertigstellung entstehenden jährlichen Folgekosten für den Zeitraum des Nutzungsablaufes (Betriebskosten, Bauunterhaltskosten) zu beachten.

Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Planung dienen u. a. die Angaben, die aus den geforderten Planungsdaten ermittelt werden.

5.13 Wirtschaftlichkeit,

6 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Struktur, Raumqualität und Gestalt
- Städtebauliche Einbindung in die Umgebung
- Erschließung und Mobilitätskonzept
- Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- Gestaltqualität der Grün- und Freiraumplanung
- Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Realisierbarkeit
- Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz auf städtebaulicher Ebene
- Immissionsschutz
- Abschnittweise Realisierung

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die Kriterien weiter zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.