

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachennummer

VO/24/20907/61

Zuständig

Stadtplanungsamt

Berichterstattung

Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63a XVI - zwischen
Klenzestraße und Königswiesenweg
- Veröffentlichung und Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

09.04.2024

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Wechsel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 63a XVI – zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zum Bebauungsplan nach § 8 ff. BauGB i.V.m. § 13a BauGB) wird beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63a XVI – zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg wird entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 09.04.2024 geändert.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63a XVI – zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg ist in seiner Fassung vom 09.04.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung und Auslegung erfolgt jedoch erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages und Begleichung der dort vereinbarten Forderungen.
4. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Regensburg bekanntzumachen. Neben der Bekanntmachung im Amtsblatt soll auch eine Information der Öffentlichkeit über die örtliche Presse erfolgen.
5. Der Beschluss unterliegt der Beschlussnachverfolgung.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 19.07.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63a XVI, zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Entsprechend § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 12.09.2016 – 26.09.2016 unterrichten und während dieser Frist äußern.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S. von § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind Äußerungen und Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend sind die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen zusammengestellt und mit den Stellungnahmen der Verwaltung für den Ausschuss versehen:

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S. von § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gingen folgende Äußerungen ein:

Nr. 1.:

Äußerung vom 13.09.2016, eingegangen am 22.09.2016

Dem Amtsblatt der Stadt Regensburg Nr. 36 vom 05. September 2016 entnehmen wir die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. 63a-XVI. Da wir uns als unmittelbare Nachbarn durch die aus dieser Planänderung hervorgehende Bebauung in unseren Rechten verletzt sehen, legen wir dagegen fristgerecht Widerspruch ein.

Unsere Einwände lauten wie folgt:

Der nun veröffentlichte Bebauungsplan sieht statt der ursprünglich geplanten Stadthäuser nun einen Geschößwohnungsbau mit 4 Stockwerken und rund 12 m Höhe vor. Damit werden die in unserer Eigentümer-Gemeinschaft liegenden Einfamilienhäuser deutlich überragt und wir fühlen uns durch diese massive Bebauung eingemauert und erdrückt.

Für einige unserer Häuser ergibt sich dadurch eine wesentlich schlechtere Wohnsituation, denn die Gärten würden komplett im Schatten des höheren Mehrfamilienhauses liegen.

Ganz wesentlich stellt sich die Frage, ob sich das Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht noch in die Umgebung einfügt. Das gesamte Gebiet zwischen Königswiesenweg/Spitzwegstraße und Klenzestraße ist nur mit Bungalows, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bebaut.

Durch die Planung geht der Charakter dieses Stadtgebietes völlig verloren. Die für das Wohlbefinden nötigen und notwendigen Reize würden durch die geplante hohe Bebauung zerstört.

Ferner entsteht durch den Lückenschluss entlang der Klenzestraße ein überdimensionierter Bauriegel, der sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise bis 5 Geschöße nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Gesamtkomplex zeichnet sich durch eine erdrückende Wirkung aus.

Den Hauseigentümern im südwestlichen Teil unseres Wohngebietes wurde seinerzeit von der Stadt Regensburg ein bepflanzter Grünstreifen von 5 bis 6 Metern zur Abgrenzung und als Sichtschutz gegenüber der restlichen Bebauung zugesagt. Dieser Grünstreifen ist im ursprünglichen Bebauungsplan auch eingezeichnet und soll nun stark reduziert oder während der Bauphase sogar ganz abgeholzt werden. Damit verlieren wir eine der letzten Grünflächen im Gebiet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch mit einer Änderung der Immissionsverhältnisse verbunden sein. Hierzu stellen wir die Frage, ob ein Schallschutzgutachten erstellt wurde und sichergestellt werden kann, dass die Grenzwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden.

Ein weiterer Einwand bezieht sich auf die zu erwartende Parksituation und den Parksuchverkehr. Aktuell herrscht bereits auf Grund des Studentenwohnheims Klenze 27 eine unzumutbare Parkplatzsituation.

Daher geht aus dem Bauvorhaben nicht nur für uns als Eigentümergemeinschaft, sondern für das ganze Quartier eine unzumutbare Beeinflussung aus und es liegt eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

zum Thema Höhe der geplanten Bebauung und deren Einfügen in die Umgebung:

Die Bebauungsstruktur der direkten Umgebung der Planungsfläche ist sehr heterogen: Nördlich und nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern. Im Süden befindet sich Geschosswohnungsbau mit bis zu zehn Stockwerken, der südlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend auf vier bis fünf Geschosse abfällt. Auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite der Klenzestraße im Westen befindet sich hinter einer eingeschossigen Garagenzeile raumprägender Geschosswohnungsbau mit sieben bzw. acht Geschossen im Bestand.

Das Planungsgebiet besteht aktuell aus einer nahezu vollflächig versiegelten Asphaltfläche die aktuell als Parkplatz genutzt wird. Städtebaulich gesehen, stellt das Planungsgebiet derzeit eine „Baulücke“ zwischen vorhandener, sehr unterschiedlicher Bestandsbebauung dar.

Aufgrund von Bodenknappheit und der Zielsetzung, ressourcenschonend zu bauen, ist hier ein Lückenschluss durch eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Bauräume vermitteln bezüglich ihrer Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Bestandsstrukturen: Entlang der Klenzestraße befindet sich ein Bauraum, der im südlichen Bereich vier und im nördlichen Bereich fünf Geschosse ermöglicht. Die maximalen Wandhöhen der Geschosse (absolut 14,95 m und 12,25 m) liegen dabei jeweils unter den maximalen Wandhöhen des südlichen Nachbarn im Bestand. Zur kleinteiligen Bungalowbebauung im Norden wird zusätzlich ein großzügiger Abstand eingehalten. Ein weiterer, kleinerer und niedrigerer Bauraum befindet sich südöstlich im Geltungsbereich. Dieser orientiert sich in seiner Dimensionierung an den östlich gelegenen Reihenhäusern und ist durch seine maximal festgesetzte Wandhöhe (absolut 9,2 m) deutlich niedriger als die benachbarten Reihenhäuser im Bestand. Bei der Umplanung der Bauräume wurde daher besondere Rücksicht auf die bestehende Bebauung genommen.

Zusätzlich werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auf dem Grundstück des Bebauungsplanes bzw. dem öffentlichen Grund (Klenzestraße) die Nachbarrechte geschützt und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

zum Thema Grünstreifen:

Die bestehende Stellplatzanlage, die an die bestehende Eingrünung grenzt, ist zum aktuellen Zeitpunkt veraltet und stark sanierungsbedürftig. Auch ohne das vorliegende Bauleitplanverfahren muss für die Baumaßnahmen der Instandhaltung und Sanierung das umliegende Grün weichen. Durch die geplanten Festsetzungen wird eine durchgehende und zügige Wieder-Eingrünung der Planungsfläche auch nach der notwendigen Beseitigung gesichert.

Im nördlichen und nordöstlichen Randbereich des Planungsgebietes werden im Entwurf des Bebauungsplanes durchgängige, zwischen 2,0 bis 4,5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Flächen sind Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Heistern mit einem definierten Maximalabstand der Pflanzen vorzunehmen. Baumpflanzungen sind in diesen Flächen unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabstände zusätzlich möglich bzw. im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

zum Thema Schallgutachten und Parkplatzsituation:

Die Schallsituation wurde im Bebauungsplanverfahren durch ein immissionsschutztechnisches Gutachten geprüft und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich des Parkverkehrs wurden die Geräuschemissionen, welche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die zukünftige Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze einschließlich der zugehörigen Fahrwege verursacht werden, ermittelt und beurteilt. Zur Sicherung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Planungsgebiet und der Umgebung wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechende Maßnahmen (u.a. Einhausung der Tiefgaragenrampe, Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze der oberirdischen Stellplätze, etc.) festgesetzt. Dadurch können die Immissionsgrenzwerte durchweg eingehalten bzw. unterschritten werden. Gemäß Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass die von den Stellplätzen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschemissionen keine unzumutbaren oder gar schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. Dies gilt insbesondere, da diese Geräuschemissionen gemäß bayerischer Parkplatzlärmstudie "zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen". Nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf den Bestand sind demnach nicht zu erwarten.

zum Thema Rücksichtnahmegebot:

Die Art der Nutzung des Bebauungsplanentwurfes orientiert sich mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an der unmittelbaren Umgebung und verursacht dadurch keine Konflikte. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBo wird beim Maß der baulichen Nutzung auf die Herstellung und den Erhalt gesunder Wohnverhältnisse geachtet. Das Thema Immissionsschutz wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und durch entsprechende vorbeugende Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf verankert. Zusätzlich wird das Bebauungsplangebiet an den Rändern zu den nördlichen, östlichen und südlichen Nachbarn durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

Somit wurden die Interessen der Nachbarschaft umfangreich berücksichtigt. Es liegt keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes vor.

Nr. 2.:

Äußerung vom 12.09.2024, eingegangen am 14.09.2016:

Mit Schreiben vom 08.08.2016 teilten Sie uns mit, dass die Bebauungsplanänderung Nr. 63a-XVI beschlossen wurde. Da wir uns durch die aus dieser Planänderung hervorgehende Bebauung in unseren Rechten verletzt sehen, legen wir dagegen fristgerecht Widerspruch ein.

Als direkter Nachbar sind wir von dem geplanten Bauvorhaben individualisiert und quantifiziert betroffen. Unsere Einwände hierzu lauten wie folgt:

Der von Ihnen am 12.09.2016 veröffentlichte Bebauungsplan sieht an unserer westlichen Grundstücksgrenze statt der ursprünglich geplanten Stadthäuser nun einen Geschößwohnungsbau mit 4 Stockwerken und rund 12 m Höhe vor. Damit wird unser Reihenhaus deutlich überragt und wir fühlen uns durch diese massive Bebauung eingemauert und erdrückt.

Gleichzeitig ergibt sich dadurch für uns eine deutlich schlechtere Wohnsituation, denn hierdurch würde unser Haus samt Garten komplett im Schatten des höheren Mehrfamilienhauses liegen.

Hinzu kommt das ein derart hohes Gebäude das Gesamtbild stört. Das gesamte Gebiet zwischen Königswiesenweg/Spitzwegstraße und Klenzestraße ist nur mit Bungalows, Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Zusätzlich zur Schattenproblematik geht der Villencharakter dieses Stadtgebietes verloren, denn die für das Wohlbefinden nötigen und notwendigen Reize würden durch die neue höhere Bebauung zerstört.

In den neuen Wohneinheiten herrscht normierte Enge, Homogenisierung macht sich breit.

Das Grundstück wurde von der Stadt unter anderen Voraussetzungen verkauft.

Ein bepflanzter Grünstreifen von 5 bis 6 Metern im Süden und Westen unseres Grundstückes zur Abgrenzung und als Sichtschutz gegenüber der restlichen Bebauung wurde uns zugesagt. Dieser bepflanzte Grünstreifen ist im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichnet und war für uns ausschlaggebend, dieses ruhige von der Straße abgewandte Grundstück zu wählen.

Im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan ist die Bepflanzung an unserer westlichen Grundstücksgrenze stark reduziert und wird während der Bauphase ganz fehlen.

Ferner entsteht durch den Lückenschluss entlang der Klenzestraße ein überdimensionierter Bauriegel, der sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise 3 bis 5 Geschoße nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Gesamtkomplex zeichnet sich durch eine erdrückende Wirkung aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch mit einer Änderung der Immissionsverhältnisse verbunden sein. Regensburg ist im Bereich von Feinstaub Spitzenreiter, (Art. MZ v. 8.1.2015 „Feinstaub verkürzt – zumindest statistisch gesehen – das Leben. Dies steht in Widerspruch zu den Bemühungen des Umweltamtes gegen die Feinstaubbelastung.

Weitere Aspekte sind höhere Lärmbelästigung und mehr Parksuchverkehr. Aktuell herrscht bereits auf Grund des Studentenwohnheims Klenze 27 eine unzumutbare Parkplatzsituation.

Daher geht aus dem Bauvorhaben eine für uns unzumutbare Beeinflussung aus und es liegt eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme vor.

P.S: Wir behalten uns vor, mit weiterem Kenntnisstand unseren Einspruch zu ergänzen.

Ergänzende Äußerung vom 26.09.2024:

Lauf Schreiben vom 8.8.2016 soll der Abstand der Reihenhäuser westlich unseres Hauses geprüft, ggf. auf eine Wohneinheit verzichtet werden. Der im Bauplan festgesetzte Grünstreifen soll erhalten werden.

Jetzt größeres 4-stöckiges Mehrfamilienhaus, stark reduzierter und während der Bauphase sogar ganz abgeholzter Grünstreifen.

Es stellt sich die Frage, warum auf das Schreiben von Frau Schimpfermann (Planungs- und Baureferentin) nicht eingegangen wird.

Eine Umweltprüfung wäre angebracht.

Eine Erklärung des Umweltamtes zur Feinstaubbelastung und zum Verlust des letzten Grünstreifens im Gebiet fehlt.

Vergrößerung der 2-stöckigen Tiefgarage in Richtung unseres Hausgrundstückes

Die Anforderungen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Bauordnung müssen überprüft werden:

- Größere Baugrube
- Baugrund
- Grundwasser
- Hangwasser

Hierzu stellen wir die Frage, ob Gutachten erstellt wurden.

Ist unser Haus gefährdet, wer haftet z.B. für entstehende Risse.

Beweissicherungsverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

zum Thema Höhe der geplanten Bebauung und deren Einfügen in die Umgebung:

Die Bebauungsstruktur der direkten Umgebung der Planungsfläche ist sehr heterogen: Nördlich und nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern. Im Süden befindet sich Geschosswohnungsbau mit bis zu zehn Stockwerken, der südlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend auf vier bis fünf Geschosse abfällt. Auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite der Klenzestraße im Westen befindet sich hinter einer eingeschossigen Garagenzeile raumprägender Geschosswohnungsbau mit sieben bzw. acht Geschossen im Bestand.

Das Planungsgebiet besteht aktuell aus einer nahezu vollflächig versiegelten Asphaltfläche die aktuell als Parkplatz genutzt wird. Städtebaulich gesehen, stellt das Planungsgebiet derzeit eine „Baulücke“ zwischen vorhandener, sehr unterschiedlicher Bestandsbebauung dar.

Aufgrund von Bodenknappheit und der Zielsetzung, ressourcenschonend zu bauen, ist hier ein Lückenschluss durch eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Bauräume vermitteln bezüglich ihrer Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Bestandsstrukturen: Entlang der Klenzestraße befindet sich ein Bauraum, der im südlichen Bereich vier und im nördlichen Bereich fünf Geschosse ermöglicht. Die maximalen Wandhöhen der Geschosse (absolut 14,95 m und 12,25 m) liegen dabei jeweils unter den maximalen Wandhöhen des südlichen Nachbarn im Bestand. Zur kleinteiligen Bungalowbebauung im Norden wird zusätzlich ein großzügiger Abstand eingehalten. Ein weiterer, kleinerer und niedrigerer Bauraum befindet sich südöstlich im Geltungsbereich. Dieser orientiert sich in seiner Dimensionierung an den östlich gelegenen Reihenhäusern und ist durch seine maximal festgesetzte Wandhöhe (absolut 9,2 m) deutlich niedriger als die benachbarten Reihenhäuser im Bestand. Bei der Umplanung der Bauräume wurde daher besondere Rücksicht auf die bestehende Bebauung genommen.

Zusätzlich werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auf dem Grundstück des Bebauungsplanes bzw. dem öffentlichen Grund (Klenzestraße) die Nachbarrechte geschützt und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

zum Thema Verschattung:

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auf dem Grundstück des Bebauungsplanes bzw. dem öffentlichen Grund (Klenzestraße) wird gewährleistet, dass durch die künftigen Baukörper keine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke entsteht. Dadurch sind die Nachbarrechte geschützt und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

zum Thema Grünstreifen:

Die bestehende Stellplatzanlage, die an die bestehende Eingrünung grenzt, ist zum aktuellen Zeitpunkt veraltet und stark sanierungsbedürftig. Auch ohne das vorliegende Bauleitplanverfahren muss für die Baumaßnahmen der Instandhaltung und Sanierung das umliegende Grün weichen. Durch die geplanten Festsetzungen wird eine durchgehende und zügige Wieder-Eingrünung der Planungsfläche auch nach der notwendigen Beseitigung gesichert.

Im nördlichen und nordöstlichen Randbereich des Planungsgebietes werden im Entwurf des Bebauungsplanes durchgängige, zwischen 2,0 bis 4,5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Flächen sind Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Heistern mit einem definierten Maximalabstand der Pflanzen vorzunehmen. Baumpflanzungen sind in diesen Flächen unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabstände zusätzlich möglich bzw. im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

zum Thema Feinstaubbelastung:

Eine übermäßige Feinstaubbelastung auf ein Gebiet könnte dann einwirken, wenn es sich in unmittelbarer Nähe eines Gewerbe- oder Industriegebietes oder eines stark frequentierten

Verkehrsweges befindet. Beides ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet nicht der Fall.

Eine übermäßige Feinstaubbelastung könnte von einem Gebiet ausgehen und auf dessen Umgebung wirken, wenn es sich um ein Gewerbe- oder Industriegebiet handelt oder besonders viel Verkehr erzeugt. Beides ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet nicht der Fall.

Durch die bestehende Nutzung des Planungsgebietes als Parkplatz entsteht durch Befahrung Feinstaub. Ebenso wird Feinstaub, der sich auf den Belagsflächen absetzt, durch Wind aktiviert und in die Umgebung abgegeben. Die Entwurfsplanung verlagert einen Teil der Parkplätze künftig in die Tiefgarage, wodurch oberirdische Fahrbewegungen reduziert werden. Zusätzlich setzt der Bebauungsplanentwurf eine Tiefgaragenüberdeckung von mind. 80 cm mit vegetationsgerechtem Bodenaufbau, welcher zu begrünen ist, sowie eine intensive Dachbegrünung fest. In der Summe ist mit der Planung ein deutlich höherer Grünflächenanteil als in der bisherigen Fläche verbunden, was hinsichtlich der Feinstaubbelastung eine positive Entwicklung erwarten lässt.

zum Thema Schallgutachten und Parkplatzsituation:

Die Schallsituation wurde im Bebauungsplanverfahren durch ein immissionsschutztechnisches Gutachten geprüft und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich des Parkverkehrs wurden die Geräuschemissionen, welche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die zukünftige Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze einschließlich der zugehörigen Fahrwege verursacht werden, ermittelt und beurteilt. Zur Sicherung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Planungsgebiet und der Umgebung wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechende Maßnahmen (u.a. Einhausung der Tiefgaragenrampe, Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze der oberirdischen Stellplätze, etc.) festgesetzt. Dadurch können die Immissionsgrenzwerte durchweg eingehalten bzw. unterschritten werden. Gemäß Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass die von den Stellplätzen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschemissionen keine unzumutbaren oder gar schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. Dies gilt insbesondere, da diese Geräuscentwicklungen gemäß bayerischer Parkplatzlärmstudie "zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen". Nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf den Bestand sind demnach nicht zu erwarten.

zum Thema Rücksichtnahmegebot:

Die Art der Nutzung des Bebauungsplanentwurfes orientiert sich mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an der unmittelbaren Umgebung und verursacht dadurch keine Konflikte. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBo wird beim Maß der baulichen Nutzung auf die Herstellung und den Erhalt gesunder Wohnverhältnisse geachtet. Das Thema Immissionsschutz wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und durch entsprechend vorbeugende Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf verankert. Zusätzlich wird das Bebauungsplangebiet an den Rändern zu den nördlichen, östlichen und südlichen Nachbarn durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

Somit wurden die Interessen der Nachbarschaft umfangreich berücksichtigt. Es liegt keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes vor.

zum Thema Umweltprüfung:

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Grundfläche des neu zu schaffenden Baurechtes beträgt weniger als 20.000 m² und bleibt

damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB. Die weiteren maßgeblichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB werden dadurch erfüllt, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, womit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden wären und dass keine Beeinträchtigungen der im § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) zu erwarten sind. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird hierbei abgesehen.

Die Belange der Umwelt und des Naturschutzes wurden im Verfahren trotzdem berücksichtigt.

zum Thema Boden

Die Planungsfläche weist durch die bestehende Tiefgarage, das Parkdeck und deren Zufahrten einen hohen Veränderungsgrad bezogen auf natürliche Bodenverhältnisse sowie einen hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf und ist derzeit zu ca. 85% überbaut. Der natürliche Bodenaufbau ist im gesamten Planungsgebiet nicht mehr vorhanden.

zum Thema Grundwasser:

Mit Grundwasser ist aufgrund durchgeführter Bodenerkundungen im Mittel ca. 8,5 m unter derzeitigem Gelände zu rechnen, demnach ist auch während der Bauphase nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei Eingriffen durch Tiefgaragenanlagen und Keller in das Grundwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

zum Thema Hangwasser:

Im Vergleich zur bisherigen Entwässerungssituation einer sehr stark versiegelten Stellplatzanlage, ergeben sich nach Umsetzung der Planung deutliche Verbesserungen. Maßgeblich zur Entlastung von Entwässerungskanälen bzw. zur Einhaltung der maximal möglichen Einleitmenge in den Kanal ist es Niederschlagswasser nicht direkt aus den Flächen in den Kanal einzuleiten. Vielmehr ist es sinnvoll, Maßnahmen zur „Verlangsamung“ des Abflusses zu treffen. Aufgrund der Festsetzung intensiv begrünter Dachflächen der Hauptgebäude mit einer hohen wasserpuffenden Substratschicht von 30 cm und extensiv begrünter Dachflächen der Nebenanlagen kann der Abfluss eines Teils des Niederschlagswassers verlangsamt werden. Ein Teil des Wassers wird in den Substraten auf den begrünten Dachflächen auch vollständig absorbiert. Die Decke der Tiefgaragenanlage ist unter nicht überbauten Flächen um mindestens 80 cm abzusenken und mit mindestens 80 cm hohem fachgerechten Boden- bzw. Substrataufbau zu versehen, welcher hohe Mengen Niederschlägen aufnimmt und erst langsam auf die Entwässerungsebene auf der Tiefgarage weitergibt.

Bei Betrachtung und Berechnung eines 30-jährigen Starkregens im Zug des Überflutungsnachweises ergeben sich höhere Niederschlagsmengen und zusätzliche Erfordernisse zur Rückhaltung: Für die Planungsfläche ist im Überflutungsregenfall eine Rückhaltung von ca. 15 Kubikmetern an Niederschlagswasser erforderlich, die gedrosselt auf die maximal mögliche Einleitmenge an den Mischwasserkanal abgegeben wird. Der Umbau bereits vorhandener Anschlüsse und Übergabeschächte in das Planungsgebiet von den angrenzenden öffentlichen Flächen aus ist vorgesehen bzw. voraussichtlich erforderlich. Die Rückstauenen und die Umsetzung von Übergabeschächten auf dem Grundstück wurden bei der Festsetzung der Bauräume für Tiefgaragenanlagen beachtet.

zum Thema Beweissicherung:

Beweissicherungs- bzw. Bestandssicherungsverfahren sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Sie dienen zudem zivilrechtlicher und nicht öffentlich-rechtlicher Rechtspositionen.

Nr. 3.:

Äußerung vom 26.09.2016:

Die Zufahrt Königswiesenweg 24, 26 muss in seiner bisherigen Form erhalten bleiben – auch für das neue 2te geplante Haus (nach Osten) braucht eine gleich breite Zufahrt – warum?

Bisher werden die Müllcontainer vom Haus „Klenzestraße 25“ über den Keller von Klenzestraße 25 durch die jetzige Tiefgarage vor dieser abgestellt und vom Müllauto abgeholt. Also der zukünftige Müll der 2 neuen Häuser und der von Klenzestraße 25 werden wohl weiterhin über diese Seite entfernt werden müssen (über den Königswiesenweg).

Auch bei Notfällen – Sanitäter, Feuerwehr und auch bei Umzug benötigt man eine entsprechende Breite der Zufahrt vom Königswiesenweg her.

Die an der Zufahrt vom Königswiesenweg geplante „Garage“ ist unsinnig!

Stellungnahme der Verwaltung:zum Thema Zufahrt zu Bestandsgebäuden:

Gebäude gelten nur als erschlossen, wenn diese an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen sind. Die Zufahrt zum Königswiesenweg 24 und 26 erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Königswiesenweges. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt über das Planungsgrundstück existiert nicht. Die vorhandene Erschließung bleibt daher vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren unberührt.

zum Thema Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr:

Die Beteiligung der Feuerwehr erfolgte im Zuge des Verfahrens, hierbei wurden keinerlei Bedenken geäußert. Im Bebauungsplanentwurf sind die Flächen für die Feuerwehr hinweislich dargestellt.

Nr. 4.:**Äußerung vom 26.09.2016:**

Durch die Überplanung der vorhandenen Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen ist die Erreichbarkeit für Feuerwehr, Krankenwagen, Lebensmittelversorgung und Umzugswagen im Bestand zu Haus Nr. 24 und 26 nicht mehr gewährleistet.

Die geplante Garage macht eine Zufahrt unmöglich, daher sollte von dem Bau dieser abgesehen werden.

Die Beibehaltung der aktuellen Zufahrt ist notwendig. Auf dem aktuellen B-Plan Vorentwurf fehlt die Schnittstelle vor dem Haus 26 bei der Zufahrt von der Hauptstraße Königswiesenweg zu den Häusern 24 und 26.

Alternativ sollte bei der Neuplanung darauf geachtet werden, dass die Zugänglichkeit von Fahrzeugen der benachbarten Häuser 24 und 26 auf jeden Fall gewährleistet ist (Verknüpfung vorhandener Zufahrt auf dem Nachbargrundstück mit neuem Zuweg.)

Hinweis: Keine direkte Betroffenheit, sondern von Angehörigen 1. Grades.

Stellungnahme der Verwaltung:zum Thema Zufahrt zu Bestandsgebäuden:

Gebäude gelten nur als erschlossen, wenn diese an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen sind. Die Zufahrt zum Königswiesenweg 24 und 26 erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Königswiesenweges. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt über das Planungsgrundstück existiert nicht. Die vorhandene Erschließung bleibt daher vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren unberührt.

zum Thema Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr:

Die Beteiligung der Feuerwehr erfolgte im Zuge des Verfahrens, hierbei wurden keinerlei Bedenken geäußert. Im Bebauungsplanentwurf sind die Flächen für die Feuerwehr hinweislich dargestellt.

Nr. 5.:

Äußerung vom 13.09.2016, eingegangen am 23.09.2016:

Gegen den am 12.09.2016 bekanntgegebenen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 63a-XVI möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die topographisch oberhalb und gleichzeitig im Süden eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern liegt. Durch den geplanten Bau eines fünfgeschossigen Wohnkomplexes werden diese Grundstücke verschattet, ausgerechnet die Sonneneinstrahlung aus Süden betreffend. Die Hanglage würde diesen Effekt noch verstärken. Davon betroffen ist auch mein Grundstück.

Des Weiteren ist der Übergang von den bestehenden eingeschossigen bzw. max. zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu einem fünfgeschossigen Hochhaus planerisch fragwürdig. Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit urbaner Nachverdichtung bedeutete diese Diskrepanz auch eine Wertminderung der bestehenden Immobilien, zumal bereits westlich die Hochhausbebauung für Verschattung sorgt.

Es wäre wünschenswert, wenn stadtplanerisch hier der Anspruch gestellt werden würde, einen architektonisch sanfteren Übergang zwischen Einfamilienhaus-Wohngebiet und mehrstöckigen Hochhäusern zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zum Thema Verschattung:

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auf dem Grundstück des Bebauungsplanes bzw. dem öffentlichen Grund (Klenzestraße) wird gewährleistet, dass durch die künftigen Baukörper keine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke entsteht. Dadurch sind die Nachbarrechte geschützt und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

zum Thema Höhe der geplanten Bebauung und deren Einfügen in die Umgebung:

Die Bebauungsstruktur der direkten Umgebung der Planungsfläche ist sehr heterogen: Nördlich und nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern. Im Süden befindet sich Geschosswohnungsbau mit bis zu zehn Stockwerken, der südlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend auf vier bis fünf Geschosse abfällt. Auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite der Klenzestraße im Westen befindet sich hinter einer eingeschossigen Garagenzeile raumprägender Geschosswohnungsbau mit sieben bzw. acht Geschossen im Bestand.

Das Planungsgebiet besteht aktuell aus einer nahezu vollflächig versiegelten Asphaltfläche die aktuell als Parkplatz genutzt wird. Städtebaulich gesehen, stellt das Planungsgebiet derzeit eine „Baulücke“ zwischen vorhandener, sehr unterschiedlicher Bestandsbebauung dar.

Aufgrund von Bodenknappheit und der Zielsetzung, ressourcenschonend zu bauen, ist hier ein Lückenschluss durch eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Bauräume vermitteln bezüglich ihrer Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Bestandsstrukturen: Entlang der Klenzestraße befindet sich ein Bauraum, der im südlichen Bereich vier und im nördlichen Bereich fünf Geschosse ermöglicht. Die maximalen Wandhöhen der Geschosse (absolut 14,95 m und 12,25 m) liegen dabei jeweils unter den maximalen Wandhöhen des südlichen Nachbarn im Bestand. Zur kleinteiligen Bungalowbebauung im Norden wird zusätzlich ein großzügiger Abstand eingehalten. Ein weiterer, kleinerer und niedrigerer Bauraum befindet sich südöstlich im Geltungsbereich. Dieser orientiert sich in seiner Dimensionierung an den östlich gelegenen Reihenhäusern und ist durch seine maximal festgesetzte Wandhöhe (absolut 9,2 m) deutlich niedriger als die benachbarten Reihenhäuser im Bestand. Bei der Umplanung der Bauräume wurde daher besondere Rücksicht auf die bestehende Bebauung genommen.

Zusätzlich werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO auf dem Grundstück des Bebauungsplanes bzw. dem öffentlichen Grund (Klenzestraße) die Nachbarrechte geschützt und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Nr. 6.:

Äußerung vom 22.09.2016, eingenagen am 23.09.2016:

Ich komme zurück auf meine Vorsprache vom 21.09.2016 und bedanke mich für das nette Gespräch in der obigen Angelegenheit.

Wie Sie oben im Briefkopf feststellen können, nehme ich in meiner Eigenschaft als Vorsitzender der Eigentümergemeinschaft Klenzestraße 27, 93051 Regensburg Flur-Nr. 3436/7 zum Verfahren Stellung bzw. lege gegen diese Pläne im eigenen Namen und für die Eigentümergemeinschaft Einspruch ein.

Mit Baugenehmigung vom 14.06.2013 Az: 63.1/03339/2012-3 wurde durch das Bauordnungsamt der Stadt Regensburg der Bauvorhaben Klenzestraße 27 genehmigt und verfügt, dass das Bauvorhaben insgesamt 138 PKW-Stellplätze (VI. Ziff. 2.1. Abs. 1) nachzuweisen hat. Nachdem auf dem Grundstück Flur-Nr.: 3436/7 diese nicht nachgewiesen werden konnten, wurden laut Baugenehmigung (VI. Ziff. 2.1 Abs. 2) auf den nördlichen Nachbargrundstücken Flur-Nr. 3436/8 und 3436/9 (Planungsgebiet) mit UK-Nummer F 1414/2013 der Notare Dr. Andreas Albrecht & Till Franzmann vom 10.06.2013 39 PKW-Stellplätze dinglich gesichert.

Mit der weiteren Baugenehmigung vom 12.12.2014 Az: 63.1/02453/2014-03 wurden die PKW-Stellplätze auf 144 erhöht, weil nachträglich mehr Wohneinheiten genehmigt wurden. An der Anzahl der dinglich gesicherten Stellplätze hat sich nichts geändert.

Wie Sie aus dem beigefügten Plan (Anlage 1) ersehen können, wurden diese 39 oberirdischen Stellplätze auf Flur-Nr. 3436/8 4 Stück (P1, P2, P3 und P4) und auf Flur-Nr. 3436/9 35 Stück (P52 bis P86) genau konkretisiert und sind auch so festgeschrieben.

Nachdem sich das Planungsgebiet über die beiden Flur-Nr. 3436/8 und 3436/9 erstreckt und laut Beschlussvorlage vom 14.07.2016 der Berichterstatterin, Planungs- und Baureferentin Schimpfermann (Seite 3 Nr. 2 Abs. 4) sowohl ein Geschößwohnungsbau (gestaffelt zwischen 3-5 geschossen), 1 Reihenhaustypologie (gestaffelt zwischen 2-3 Geschößen) angestrebt werden, bleibt kein Raum mehr für die 39 dinglich gesicherte oberirdischen PKW-Stellplätze. Somit kann der vorgelegte Bebauungsplan so nicht umgesetzt werden, weil die im Grundbuch dinglich gesicherten PKW-Stellplätze nicht einfach weggefertigt werden können und dürfen.

Wenn die Antragstellerin nun eine Veränderung im Grundbuch bezüglich der dinglich gesicherten Stellplätze will, muss diese vor der Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-Nr. 63a-XI erst einmal eine Zustimmung von der Sicherungsberechtigten, nämlich der Flur-Nr.: 3436/7 (Eigentümergemeinschaft Klenzestraße 27) einholen bzw. mit dieser eine Einigung erzielen.

Nachdem die Antragstellerin, die Klenze 23 GmbH, [...] vertreten durch [...], die Auftraggeberin für die Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist und vermutlich auch die dinglichen Sicherungen für die 39 PKW-Stellplätze zu Gunsten der Flur-Nr.: 3436/7 veranlasst hat, ist mir unerklärlich, dass das Planungsbüro [...] so leichtfertig die dinglich gesicherten Rechte der WEG Klenzestraße 27, Flur-Nr.: 3436/7 verletzt.

Noch unerklärlicher ist mir, warum die Planungs- und Baureferentin Frau Schimpfermann von der Stadt Regensburg dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen einen derartig unüberlegten, rechtlich nicht haltbaren Entwurf für die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur Beschlussfassung vorgelegt hat, obwohl im BP-Nr.: 63a-XI alle Stellplätze ersichtlich waren und diese Anzahl von Stellplätzen sicher einen tieferen Grund hatten. Denn wer von den Bauträgern schafft schon Stellplätze, die nicht zwingend vorgeschrieben sind.

Nachdem die Rechte der Flur-Nr.: 3436/7 im vorliegenden Verfahren erheblich tangiert sind, beantrage ich, dass die WEG Klenzestraße 27 zum Verfahren als Beteiligter beigezogen

wird, weil es nicht angingen kann, dass die Rechte der Eigentümergemeinschaft Klenzestraße 27 mit Füßen getreten werden.

Außerdem beantrage ich die Aussetzung des Verfahrens bis mit der Eigentümergemeinschaft Klenzestraße 27 und mir eine einvernehmliche Lösung der Stellplatzfrage erzielt ist.

Abschließend möchte ich betonen, dass ich grundsätzlich nicht gegen eine Wohnbebauung der Flur-Nr.: 3436/8 bzw. 3436/9 bin. Ich habe auch volles Verständnis für eine Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen. Bevor es aber zu einer Veränderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kommen kann, ist erst das Problem mit den 39 dinglich gesicherten PKW-Stellplätzen mit der Eigentümergemeinschaft Klenzestraße 27, zu deren Zufriedenheit zu lösen.

Ich erwarte Ihre Nachricht und rechtlich Begründung zu den aufgeworfenen Sachverhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

zum Thema dingliche Sicherung von Stellplätzen:

Auf dem Planungsgrundstück befinden sich insgesamt 107 Stellplätze im Bestand. 24 Stellplätze davon befinden sich in einer Tiefgarage, die restlichen 86 Stellplätze befinden sich offen (ohne Überdachung) auf einem Parkdeck bzw. entlang der Zufahrt zur Tiefgarage. Diese Stellplätze dienen dem Stellplatznachweis für die Bauvorhaben Klenzestraße 25, Klenzestraße 27 sowie Königswiesenweg 24, 26, 28 und sind zugunsten der jeweiligen Grundstücke per Dienstbarkeiten dinglich gesichert.

Aus den Dienstbarkeitsurkunden geht hervor, dass die Stellplätze teilweise durch eine der jeweiligen Dienstbarkeitsurkunden beigelegte Planunterlage fixiert sind und teilweise die Situierung dem Eigentümer des dienenden Grundstücks vorbehalten ist. Soweit die Situierung der Stellplätze in den Dienstbarkeitsurkunden offengelassen bzw. dem Eigentümer des dienenden Grundstücks überlassen wurde, stellt die neue Situierung im Rahmen des geplanten Vorhabens rechtlich keine Hürde dar, da eine Ausübung des Rechtes an bestimmter Stelle schon nicht vereinbart ist. Sofern der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit durch eine Planunterlage fixiert ist, besteht nach rechtlicher Prüfung ein Anspruch des Eigentümers des belasteten Grundstücks (des Vorhabenträgers) auf Verlegung des Ausübungsbereiches nach § 1023 Abs. 1 BGB.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wird ermöglicht, dass künftig insgesamt 156 Stellplätze auf dem Planungsgrundstück errichtet werden können. Die 156 Stellplätze umfassen sowohl die 107 dinglich gesicherten Stellplätze aus dem Bestand, als auch 49 bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze für die künftige Bebauung. Konkret können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 30 Stellplätze oberirdisch und die übrigen Stellplätze in der Tiefgarage angeboten werden.

TG-Stellplätze, die durch neue TG-Stellplätze ersetzt werden, sind mindestens gleichwertig in obigem Sinne. TG-Stellplätze sind aber auch gleich geeignet, um den Zweck der bisher oberirdisch eingeräumten Stellplatzrechte zu erfüllen. Die Stellplatzrechte wurden eingeräumt, um den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis erfüllen zu können. Besondere individuelle Anforderungen an den jeweiligen Stellplatz wurden ausweislich der Bewilligungsurkunden nicht gestellt. Ein TG-Stellplatz ist mindestens gleich geeignet im Sinne von § 1023 Abs. 1 BGB, den Zweck der Dienstbarkeiten, den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis, zu erfüllen. Gegenüber einem oberirdischen Stellplatz ist ein TG-Stellplatz sogar offensichtlich werthaltiger (überdacht und geschützt gegen Witterung und sonstige Außeneinflüsse innerhalb eines Bauwerkes). Auch der wirtschaftliche Wert eines Tiefgaragenstellplatzes übersteigt den eines oberirdischen Stellplatzes deutlich. Insofern ist angesichts des Zweckes der bestehenden Dienstbarkeiten, nämlich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze für die entsprechenden Bauvorhaben zu sichern, auch durch eine Verlegung der oberirdischen Stellplätze in die Tiefgarage gewahrt.

Es ist erforderlich, die bestehenden dinglichen Sicherungen an die Planung anzupassen. Die Änderung bzw. Anpassung von Dienstbarkeiten ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Sie dienen zivilrechtlicher und nicht öffentlich-rechtlicher Rechtspositionen.

Nach Durchführung der oben genannten Beteiligungen wurden außerdem folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

Verfahrensänderung:

Da ein konkretes Vorhaben eines Projektentwicklers vorlag, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63a-XVI vom Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 19.07. 2016 als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen (VO/16/12224/61). Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll explizit ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden. Daher besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus genau diesem Plan sowie einem Vorhaben- und Erschließungsplan, der bereits sehr detailliert das Bauvorhaben beschreibt, und einem Durchführungsvertrag, der ebenfalls genau auf das Vorhaben abzielt.

Außerdem ist ein Vorhabenträger durch die gesetzlichen Regelungen verpflichtet, die Umsetzung eines Vorhabens in einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger muss hierzu „in der Lage sein“. An dieser Stelle ist nochmals die Thematik der bauordnungsrechtlich notwendigen, dinglich gesicherten Bestandsstellplätze aus den umliegenden Bauvorhaben in den Fokus zu nehmen. Mit dieser Regelung des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit des Vorhabenträgers gestellt. Die rechtliche Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens setzt nicht notwendigerweise das Eigentum des Vorhabenträgers an den Flächen voraus, auf die sich der Bebauungsplan erstreckt. Jedenfalls bedarf es aber spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses einer privatrechtlich gesicherten Befugnis des Vorhabenträgers, aufgrund derer er zur Bebauung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befugt ist. Dem stehen die dinglich gesicherten Stellplätze zunächst entgegen. Bisher konnte keine privatrechtliche Einigung zwischen Vorhabenträger und den durch die Dienstbarkeit Begünstigten getroffen werden.

Aufgrund der bereits durchgeführten Planänderung und zukünftiger weiterer Änderungen im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Vorhabens sowie der Stellplatzthematik in Verbindung mit einer zeitlichen Komponente wird empfohlen, vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB abzusehen und einen klassischen Bebauungsplan fortzusetzen.

Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und Anpassung des Geltungsbereiches:

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wurde im Zuge des Verfahrens mehrfach grundlegend überarbeitet. Bereits zum Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Planungsausschusses die Umplanung des städtebaulichen Konzeptes gefordert und beschlossen. Mit der Nachverdichtung in diesem Bereich bestand grundsätzliches Einverständnis, dennoch wurde beschlossen die Baumasse um das am Königswiesenweg geplante Einfamilienhaus zu reduzieren und die bestehende Eingrünung an der östlichen Grenze des Bebauungsplans zu erhalten. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte mit einem nach Vorgaben des Planungsausschusses überarbeiteten Bebauungsplanvorentwurf.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf zeichnet sich durch weitere Umplanungen der Baumasse aus: Das städtebauliche Konzept in der Planungsfläche sieht weiterhin zwei Baukörper in zwei Bauräumen vor: Der westliche Bauraum wurde ursprünglich als stark terrassierte L-Form geplant. Um dem Erscheinungsbild einer Abstandsflächenplanung entgegenzuwirken wurde der Baukörper stark reduziert und erscheint als klarer rechteckiger Baukörper mit deutlicher Ost-West-Orientierung. Die Grenze des Bauraumes entlang der Klenzestraße orientiert sich dabei an der Bauflucht des Bestandsgebäudes der Klenzestraße 25 und nimmt deren Abstand zum Straßenraum auf. Die Oberkante des geplanten Baukörpers liegt dabei unterhalb der prägenden Dachkante des südlichen Nachbargebäudes im Bestand. Zu der topographisch tiefer liegenden bungalowartigen Bestandsbebauung im Norden wird ein großzügiger Abstand eingehalten. An dieser Stelle befinden sich, wie bereits

im Bestand vorhanden, offene Stellplätze. Auch nach Süden hält der Baukörper einen großzügigen Abstand zur Bestandsbebauung ein. Dadurch vermittelt der geplante Baukörper städtebaulich zwischen den Hohen Geschloßwohnungsbauten im Süden und den nördlich angrenzenden, niedrigeren Einfamilienhäusern im Bestand.

Auch der zweite geplante Bauraum im östlichen Grundstücksteil wurde in einer Gestaltung reduziert und klarer strukturiert. Er ist mit maximal drei Geschossen deutlich niedriger konzipiert als der westlich geplante Bauraum. Diese Regelung sichert ausreichende Abstandsflächen zu den bestehenden Nachbargrundstücken im Südwesten sowie im Norden und Osten.

An den Grenzen des Geltungsbereiches nach Norden, Osten und Westen befinden sich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um eine umfangreiche Eingrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Zusätzlich sind die Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen als begrünte Flachdächer auszuführen.

Die im Bestand dinglich gesicherten PKW-Stellplätze und die durch die künftige Bebauung bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze können einerseits in einer Tiefgarage und andererseits im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Fl. Nr. 3436/147, Gemarkung Regensburg, im Bereich des Königswiesenwegs erweitert. Hier befinden sich zusätzliche Flächen für Stellplätze sowie temporäre Müllabholflächen.

Anlagen:

- BP 63a XVI Entwurf - Planzeichnung
- BP 63a XVI Entwurf - Satzung
- BP 63a XVI Entwurf - Begründung
- BP 63a XVI Klimavorbehalt