

**Gemeinde Pentling**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Steinernen Bank“**



**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**  
**zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Vorbemerkung**

Im Bereich der Straße „An der Steinernen Bank“ haben sich zwischen Pentling und Großberg innerörtliche Neuentwicklungen weg von einer gewerblichen Nutzung hin zur Wohnnutzung ergeben. Gegenüber dem ehemaligen Hotel, das nunmehr als Studentenwohnheim mit Apartments genutzt wird, ergab sich durch den Antrag auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung die städtebauliche Möglichkeit, eine bestehende, zwischengenutzte Gewerbehalle ebenfalls in Richtung Wohnnutzung umzustrukturieren. Durch die unmittelbare Benachbarung gewerblicher Nutzungen mit dem zulässigerweise genutzten Studentenwohnheim waren städtebauliche Veränderungen mit entsprechend Konfliktpotenzial entstanden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zumindest am nördlichen Rand des im Flächennutzungsplan bisher als Gewerbegebiet dargestellten Quartiers die erkennbaren Umnutzungstendenzen Richtung Wohnnutzung städtebaulich zu ordnen und gegenüber den weiter bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbebetrieben eine bauleitplanerische Konfliktbewältigung so weit wie möglich herbeizuführen.

Die Gemeinde Pentling hat aufgrund der hohen Wohnflächennachfrage und des konkret vorliegenden Vorhabens einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken zum Inhalt des Bebauungsplanes ein.

Das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz verweist auf den Standort der Wohnanlage, der in einem immissionsvorbelasteten Umfeld mit Gewerbelärm, Verkehrslärm und Sportlärm liegt. Durch das Baukonzept des Vorhabenplanes mit den vorgesehenen Maßnahmen (v.a. Laubengänge, Schallschutz Holz-Glas-Fassaden, Schallschutzbebauung und Schallschutzwände) wurde den Belangen des Immissionsschutzes auf Grundlage eines gesonderten Schallgutachtens in besonderem Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohnverhältnisse konnten durch die in Abstimmung mit dem Landratsamt entwickelten Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, die Belange der angrenzenden gewerblichen und sportlichen Anlagen konnten dabei ausreichend berücksichtigt werden.

Das Bergamt Nordbayern verwies auf ein verliehenes Bergbaurecht für ein Grubenfeld für Braunkohle.

Das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Städtebau und Bauleitplanung machte Angaben zur Präzisierung der Bebauungsplaninhalte. Die Anmerkungen zur Art der baulichen Nutzung konnten im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt werden. Die angesprochenen Immissionsschutzkonflikte konnten durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig gelöst werden. In der Endabwägung stellte der Gemeinderat einen Vorrang der Innenentwicklung vor alternativen Standorten oder einem planerischer Schutzabstand zwischen wenig verträglichen Nutzungen fest. Im Rahmen der Abwägung wurde auch festgestellt, dass die im Bebauungsplan getroffenen schallschutztechnischen Festsetzungen dazu geeignet sind, den Bestand der südlich des Bebauungsplanes vorhandenen Gewerbebetriebe ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

An der im Bebauungsplan festgesetzten Berechnungsmethode zur Grundfläche bei begrünter Überdeckung der vorgesehenen Tiefgarage wurde nach Abwägung trotz Einwände des Landratsamtes festgehalten.



Gemeinde Pentling ..... 15. Juni 2010 .....

Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin