

Stadt will dichter und höher bauen

POLITIK In Regensburg sollen „urbane Gebiete“ entstehen. Architekt Andreas Eckl ist begeistert. Andere sehen die geplanten Quartiere auf engem Raum kritisch.

VON JULIA RIED, MZ

REGENSBURG. In dem Bemühen, mehr und auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, geht die Stadt neue Wege. Sie möchte in Regensburg „urbane Gebiete“ schaffen. Dort kann dichter gebaut werden, dort gelten weniger Vorgaben, was beispielsweise den Lärmschutz angeht und die Frage, wie viel Wohnen und Gewerbe erlaubt ist. In zwei kleinen Quartieren, zwischen Kirchmeierstraße und den Bahngleisen und an der Grunewaldstraße im Stadtosten, möchte die Stadt die neue Baugebiets-Kategorie, die der Bundestag im März beschlossen hat, zuerst anwenden. Im Stadtoften kann sich Baureferentin Christine Schimpfermann auch einen Bau mit bis zu 60 Metern Höhe vorstellen. So hohe Wohngebäude gibt es bislang in Regensburg nicht.

„Das neue urbane Gebiet soll das Miteinander von Wohnen und Arbeiten sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht stören, in den Innenstädten erleichtern und neue Möglichkeiten für den Wohnungsbau schaffen“, erklärte das Baureferat in seiner Vorlage für die Stadträte, die sich in dieser Woche im Planungsausschuss damit beschäftigten. Dort sind neben Wohnhäusern auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gastronomie, Hotels, anderes Gewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt.

63 Dezibel tagsüber sind erlaubt

Anders als in Mischgebieten muss das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht 50:50 betragen. Auch darf in „urbanen Gebieten“ deutlich dichter gebaut werden, als etwa in Wohngebieten erlaubt. Zulässig ist eine Geschossflächenzahl von bis zu 3,0, die Schimpfermann allerdings nicht aus-schöpfen möchte. Eine Geschossflächenzahl von 1,0 bedeutet theoretisch, dass eine Fläche von 1000 Quadratmetern eingeschossig komplett bebaut werden kann. Da Abstandsflächen zu den Nachbarbauten vorgeschrieben sind, wird in der Praxis entsprechend höher gebaut. Zum Vergleich: In reinen Wohngebieten ist eine Geschossflächenzahl von etwa 1,2 erlaubt. Wesentlich dichter bebaut ist die Altstadt – dort ist nach der Einschätzung von Experten eine Geschossflächenzahl von 3,0 wohl überschritten. In „urbanen Gebieten“ gelten Lärm-Grenzwerte von 63 Dezibel tagsüber und 45 Dezibel nachts. Damit sind tagsüber drei Dezibel mehr erlaubt als derzeit in Mischgebieten.

Andreas Eckl, Vorsitzender des Architekturkreises Regensburg, findet die Entscheidung der Stadt, die neue Regelung in Regensburg zu nutzen, „ganz hervorragend“. Die neue Kategorie gebe den Städten mehr Freiraum. Sie könnten Quartiere besser durchmischen, was sie belebe, und ermögliche, was viele Bürger wollen: eine Stadt der kurzen Wege. Auch

Architekt Andreas Eckl begrüßt die neuen Freiräume.



Die Stadt Regensburg steigt mit zwei „urbanen Gebieten“ ins dichtere und höhere Bauen ein.

Fotos: Lex/Gruber/Wiedemann

könnte dort günstiger gebaut werden, was zu niedrigeren Mieten beitragen kann. „Die meisten Kollegen und ich sind der Meinung, dass mehr Dichte nicht weniger Qualität bedeutet“, sagte Eckl. Sie könne im Gegenteil Viertel attraktiver machen, weil eine bessere Balance zwischen Wohnen und anderen Nutzungen entstehen kann.

Linken-Stadträtin Irmgard Freihoffer dagegen kritisierte das Vorhaben im Planungsausschuss scharf. Bezogen auf die Lärmwerte sagte sie: „Hier nochmal nachzugeben, ist schlichtweg menschenunwürdig.“ Das Problem der Wohnungsknappheit, das mit der „Ideologie des

ewigen Wachstums“ zusammenhänge, müsse man anders angehen. Walter Cerull, Mitglied von Forum, der Initiative für Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz, befürchtet, dass „minderwertige Wohngebiete“ entstehen. Gerade an der Grunewaldstraße sei die Lärmbelastung hoch, in dem kleinen Areal am Stadtrand werde sich auch schwer die nötige Infrastruktur schaffen lassen.

ÖDP und Linke dagegen

Wie Benedikt Suttner von der ÖDP stimmte Freihoffer gegen das Vorhaben, in Regensburg „urbane Gebiete“ zu entwickeln. Auch Suttner hat Bedenken wegen der Lärmbelastung. Außerdem befürchtet er, dass das neue Quartier an der Kirchmeierstraße nachteilig ist für die Infrastruktur in Kumpfmühl.

Nicht nur die Regierungskoalition



Dieses Areal an der Kirchmeierstraße soll ein „urbanes Gebiet“ werden.



An der Grunewaldstraße sollen ebenfalls Wohnungen gebaut werden.

DIE NEUEN QUARTIERE

► **Kirchmeierstraße:** An der Kirchmeierstraße, zwischen Straße und Gleisen, sind dem Baureferat zufolge auf einer Fläche von circa 2,2 Hektar westlich der Kumpfmühler Brücke mindestens 300 Wohnungen möglich. Dort, wo es zu laut ist, sollen Atelierflächen für die Kreativwirtschaft, Künstler und handwerklich-gewerbliche Tätigkeiten entstehen, heißt es in der Beschlussvorlage der Stadtverwaltung für die Stadträte. In den Erdgeschossen entlang der Freiflächen seien kleinteiliger Einzelhandel (Bäcker, Metzger) und Cafés und Restaurants vorgesehen.

► **Grunewaldstraße:** Im 1,3 Hektar großen Gebiet um das ehemalige Möbelhaus Wagner zwischen Landshuter Straße und Grunewaldstraße im Kasernenviertel sollen neue Wohngebäude, „nicht störendes Gewerbe“ und Büros entstehen. Hinzukommen soll ein Quartierszentrum mit Einzelhandel und Gastronomie, auch sollen hier öffentlich geförderte Wohnungen in größerem Umfang und soziale Einrichtungen gebaut werden.

► **Weiteres Vorgehen:** Wie genau die neuen Quartiere aussehen sollen, soll sich in städtebaulichen Wettbewerben entscheiden. Die Verwaltung soll nun weitere für „urbane Gebiete“ in Frage kommende Flächen ausfindig machen und zügig entwickeln.

sprach sich für die Vorlage des Baureferats aus, auch die CSU. Vorbehalte gibt es allerdings auch in der SPD. Die erlaubte Dichte sei „ganz schön heftig“, sagte Stadträtin Christa Meier, auch die Lärm-Grenzwerte würden sicher für Diskussionen sorgen. „Das sind Dinge, da müssen sich bestimmte Bevölkerungskreise erst daran gewöhnen.“ Trotzdem sei der Plan „einen Versuch wert“, sie sei allerdings strikt gegen Hochhäuser.

Da hatte Baureferentin Schimpfermann noch gar nicht darauf verwiesen, dass in einer Studie aus dem Jahr 2010 an der Landshuter Straße, die parallel zur kurzen Grunewaldstraße verläuft, ein „Hochpunkt“ mit bis zu 60 Metern Höhe angedacht ist; im Beschluss selbst heißt es nur, mit Bauten in bis zu 25 Metern könnten an der Kirchmeierstraße „städtebauliche Akzente“ gesetzt werden.