

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 228

„Reese Kaserne“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich zwischen den Wohnbauflächen an der Carl-Schurz-Straße und Langemarckstraße (einschließlich der östlichsten vier Wohnblöcke und der Kindertagesstätte an der Carl-Schurz-Straße im Südwesten), der Langemarckstraße (einschließlich) im Westen, der Ulmer Straße (einschließlich) im Norden, der Landvogtstraße, Sommestraße, Offingerstraße und Reinöhlstraße (einschließlich) im Osten sowie der Bürgermeister-Ackermann-Straße (einschließlich) im Süden

In Kraft getreten am:

06.02.2009

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage.....	4
A. Planzeichnung	4
B. Zeichenerklärung.....	4
C. Textliche Festsetzungen.....	5
C.1. Allgemeine Vorschriften	5
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	5
C.3. Schlussbestimmungen.....	17
D. Begründung zur Satzung	18
D.1. Anlass der Planung	18
D.2. Beschreibung des Planbereiches	18
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	22
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	25
D.5. Umweltbericht	47
D.6. Städtebauliche Statistik	65
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	66
E.1. Grundwasser, Grundwasserschutz	66
E.2. Altlasten	66
E.3. Bodendenkmäler	66
E.4. Zivilschutz	67
E.5. Brandschutz	67
F. Anlagen	68
F.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Waren	68
F.2. Beiplan Luftbild	70
F.3. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“	71
F.4. Beiplan Altlasten	72
F.5. Grünordnung und Naturschutz.....	73
F.6. Schallschutz	75
G. Verfahrensvermerke	79
H. Weitere Verfahrensvermerke	80

Abkürzungen

AGS	Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BIMA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DVGW	Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 7/1978
DWA-A 138	Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
EFH	Erdgeschossrohfußboden Oberkante
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normalnull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
VO	Verordnung
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
16. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
VDI 2719	VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung vor Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
VKF	Verkaufsfläche

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 166 Abs. 1 BauGB, des Art. 6 Abs. 5, 79 und 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 Bay-NatSchG und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 11.11.2008 mit dem Übersichtsplan 1:20.000.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichen-erklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 01.10.2008.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1. bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{EDW} bezeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1. bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m², wobei im Baufeld SO_{EDW} 1 max. 900 m² VKF, im Baufeld SO_{EDW} 2 max. 1.500 m² VKF, im Baufeld SO_{EDW} 3 max. 400 m² VKF und im Baufeld SO_{EDW} 27.1 max. 200 m² VKF zulässig sind.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Anlagen für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Gebäude für freie Berufe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen in den Obergeschossen.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügsstätten und Bordelle.

- (3) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{Tankstelle} bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Tankstelle
- Tankstellenshop mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1. bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²
- Waschstraße

- (4) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{Verwaltung} bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.

Zulässig ist:

- Öffentliche Verwaltung

- (5) Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1. bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 400 m², Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle.

- (6) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GE bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortiment nur, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenhinterkante, liegen.

- (3) Das Gelände der einzelnen Baugrundstücke ist so anzulegen, dass keine Höhengsprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

§ 6 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind je Gebäude maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Balkone sind bis zu einer Tiefe von ca. 2,40 m außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Fassadenabwicklung beträgt.
- (3) Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (4) In der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.
- (5) In Bereichen mit festgesetzten Baulinien sind Gebäude unabhängig von den Festsetzungen nach Abs. 3 und Abs. 4 in geschlossener Bauweise auszuführen.

§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

In den Bauflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,30 m zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit roten und grauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.
- (2) Aneinandergebaute Gebäude müssen bezüglich der Dächer die gleiche Farbe aufweisen.
- (3) Doppelhaushälften sind in Bezug auf Bauflucht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.
- (4) Die Fassaden sind grundsätzlich mit gedeckten Farben auszuführen.

- (5) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

§ 10 Grünordnung und Naturschutz

Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß § 10 (9) und (10) werden folgende Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzdichten/Pflanzabstände festgesetzt:

Pflanzliste

Pflanzenauswahl	
Bäume I. Ordnung Eiche Gemeine Esche Linde Robinie Spitzahorn	Quercus in Arten Fraxinus excelsior Tilia in Arten Robinia pseudoacacia Acer platanoides
Bäume II. Ordnung Chinesische Wildbirne Feldahorn Grauerle Hainbuche Obstbäume	Pyrus calleryana ,Chanticleer' Acer campestre Alnus incana Carpinus betulus
Hecken Feldahorn Hainbuche Rotbuche	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica

Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortheimische Arten in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu verwenden. Nicht heimische Arten sind ausnahmsweise zulässig. Ihr Anteil darf höchstens 10 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Innerhalb der Grünanlage können auch nicht heimische Gehölze verwendet werden.

Pflanzenqualität

Bäume I. Ordnung:

Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)

Bäume II. Ordnung:

Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm

Obstbäume:

Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Hecken:

Heckenpflanzen, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 175 – 200 cm

Pflanzdichte/Pflanzabstand

Straßenbegleitgrün:

Bäume I. und II. Ordnung: Zwischen 10 und 15 m.

Hecken: 3 Stück pro m.

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Schnitthecke“ ist mit einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 1,5 m bis 1,8 m auszuführen.

- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen oder auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- (3) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Gehölzen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein. Bei der Planung von Gehölzstandorten sind die im Bestand zu erhaltenden Leitungen zu berücksichtigen.
- (4) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (5) Grundstückszufahren über öffentliche Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind zulässig.
- (6) Einhausungen von Tiefgaragen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Schutz bestehender Gehölze

- (7) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen. Dies gilt nicht für die im Bestand zu erhaltenden Leitungstrassen.
- (8) Sofern Fällungen einzelner Bäume erforderlich werden, die der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegen, sind diese durch eine Neupflanzung von jeweils mindestens zwei einheimischen Laubbäumen I. Ordnung pro gefällttem Baum zu ersetzen. Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind dabei anzurechnen.
- (9) In den mit WA und MI gekennzeichneten Bereichen sowie den Gemeinbedarfsflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- (10) Im Gewerbegebiet sind pro Baugrundstück 20 % der Grundstücksfläche mit bodenschlüssiger Grünfläche auszustatten. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung gepflanzt werden.

§ 11 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen

- (1) Für Wohnnutzungen ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen. Bei einer Wohnfläche von über 120 m² sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Ausbaufähige Dachgeschosse sind bei der Ermittlung der Wohnfläche zu berücksichtigen.
Bei Geschosswohnungsbau sind 1,1 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen zuzüglich 10% der erforderlichen Pkw-Stellplätze als oberirdische Besucherstellplätze.
Für die Einzelhandelsnutzungen in den Baufeldern SO_{EDW} 1 und SO_{EDW} 2 ist je angefangene 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz erforderlich.
Für die Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplatzanzahl in den unterschiedlichen Gebieten gilt ansonsten die GaStellV.
- (2) Fahrradabstellplätze sind ebenerdig zu errichten. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze muss mindestens der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze entsprechen.
- (3) Garagen sind nur mit Flachdach zulässig.

- (4) Bei der Errichtung von aneinandergebauten Garagen sind die später errichteten Garagen in der gleichen Bauflucht in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum zu errichten.
- (5) Tiefgaragen sind im Rahmen der gültigen GRZ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, zulässig.
- (6) Außerhalb der überbaubaren Flächen ist je Grundstück / je Parzelle ein Geräteschuppen bis zu einer Größe von 6 m² und einer mittleren Höhe von 2,50 m zulässig.
- (7) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist unzulässig.

§ 12 Immissionsschutz

(1) Gewerbe- und Freizeitlärm

- (1.1) Für die nachfolgenden Gebiete bestehen Emissionsbeschränkungen. In den Flächen mit Emissionsbeschränkungen sind nur Nutzungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro m² Gebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w'') tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Schallleistungspegel	
		Tag L_w'' [dB(A)/m ²]	Nacht L_w'' [dB(A)/m ²]
Gewerbegebiet im Südosten (Baufeld 44)	ca. 6.620	60	45
Sondergebiet Tankstelle im Südosten (Baufeld 47)	ca. 5.480	64	48
Sondergebiet EDW im Nordwesten (Baufeld 1)	ca. 4.032	55	40
Sondergebiet EDW im Norden (Baufeld 2/3)	ca. 6.690	55	40
Sondergebiet EDW im Nordosten (Baufeld 27.1)	ca. 703	55	40
Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke Kulturhaus Abraxas (Baufeld 33)	ca. 12.953	56	41

Mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung ist ein Nachweis vorzulegen, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Grundstück die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

- (1.2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke (Baufeld 33) muss vollständig errichtet sein, bevor die neu gestalteten Stellplätze inklusive der Zufahrten in Betrieb genommen werden. Vor Inbetriebnahme der neu gestalteten südlichen Stellplätze inklusive der Zufahrten ist sicherzustellen, dass das südliche Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche (Baufeld 33) mit einer Mindesthöhe von 5,0 m über Oberkante der Stellplatzfläche innerhalb der Baugrenzen/Baulinien zumindest als Rohbau mit Fenstern vorhanden ist. Sollte dieses Gebäude nicht realisiert werden, ist der Schallschutz durch geeignete Maßnahmen auf andere Weise sicher zu stellen.
- (1.3) Die Anordnung von Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nordfassade von Baufeld 36 ist generell im 2. Obergeschoss sowie im östlichen Drittel in allen Geschossen nicht zulässig. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist der Schallschutz durch geeignete Maßnahmen mit gutachterlichem Nachweis auf andere Weise sicherzustellen.

(2) Verkehrslärm

- (2.1) Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen aus den Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten sind die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden.
- (2.2) Sämtliche Gebäude mit unmittelbarer Lage an den nachfolgend eindeutig namentlich bestimmten Straßen sind zumindest als Rohbau mit Fenstern vor Bezugsfertigkeit der Gebäude in entfernteren, dahinterliegenden Baureihen zu errichten:
- Ulmer Straße
 - Landvogtstraße
 - Sommestraße
 - Reinöhlstraße
 - Bürgermeister-Ackermann-Straße
 - Langemarckstraße
 - geplante gebietsinterne Erschließungsstraße (Planstraße A).

Bei Abweichen von der festgesetzten Baureihenfolge ist der für die betreffenden dahinterliegenden Gebäude erforderliche Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

- (2.3) Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
- (2.4) Ist eine solche Orientierung nicht möglich (Realisierung im Einzelfall bzw. Fehlen nicht gekennzeichnete Fassaden) sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
An den gemäß Anlage F.6. gekennzeichneten Fassadenseiten von Aufenthaltsräumen mit einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche III und höher sind die Außenbauteile entsprechend dem aufgeführten Lärmpegelbereich mit bewerteten Schalldämmmaßen nach Tabelle 8, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. An gemäß Anlage F.6. gezeichneten Fassadenseiten von Schlaf- und Kinderzimmern mit der Einstufung in die Lärmpegelbereiche 3 und höher sind (auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit), die Außenbauteile entsprechend dem aufgeführten Lärmpegelbereich mit bewerteten Schalldämm-Maßen nach Tabelle 8, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.
- (2.5) Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer), die nur Fensteröffnungen zu den gemäß F.6. genannten Fassadenseiten haben, ist eine ausreichende Belüftung über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten. Die Wintergärten sind ohne offene Fugen, Fenster bzw. sonstige Öffnungen zu gestalten. Die Wintergärten selbst dürfen nicht als Aufenthaltsraum dienen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- (2.6) Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, abweichende Baureihenfolge) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
- (3) Luftschadstoffe
Als Festbrennstoffe für Feuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV (kleine und mittlere Feuerungsanlagen) sind nur Holzpellets zulässig, die nach der Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind. Andere Festbrennstoffe, wie z. B. Stückholz, Holzkohle, Stein- oder Braunkohle sind nicht zulässig.

§ 13 Ver- und Entsorgung

- (1) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern kann.
- (2) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
- (3) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Diese Niederschlagswasser sind unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen und das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser.
- (4) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 14 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabzäune oder als Mauern mit maximal 1,10 m Höhe zulässig.

Davon ausgenommen sind die ehemaligen Kaserneneinfriedungen entlang der Somme-, Ulmer- und Langemarckstraße, sofern sie erhalten oder ergänzt werden. Die Einfriedungen von Kindertagesstätten mit ihren Freiflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m aufweisen.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Allgemeine Anforderungen
Werbeanlagen und Automaten dürfen das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen nicht stören, müssen sich dem Gesamtbild der Fassadengestaltung unterordnen und dürfen keine Störungen anderer Nutzungen verursachen.

- (2) Unzulässig sind
- Blinkende und bewegliche Werbungen, Leuchtprojektionen, Skybeamer u.ä.
 - Werbeanlagen an Erkern, Gesimsen, Balkonen und prägenden Gliederungselementen von Fassaden, oder sonstigen hochragenden Bauteilen.
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder oberhalb des Dachabschlusses der Gebäude.
 - Das vollflächige Anbringen von Folienbeklebungen in Schaufenstern und Warenauslagen.
 - Das Errichten von Großflächentafeln im Euro-Format oder vergleichbarer Werbeanlagen auf Privatgrund, die die straßenseitige Bauflucht oder die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten und nicht parallel zur Straße errichtet werden, sowie das Aufstellen und Anbringen von mehr als zwei nebeneinanderstehenden derartigen Werbeanlagen.
 - Aufgeständerte Plakatierung (einschließlich Kultur- und Veranstaltungswerbung) sowie Mastenwerbung auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen entlang der Wohngebiete.
 - Das Aufstellen und Anbringen von Waren- und Dienstleistungsautomaten in den mit WA 1 bis WA 6 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sowie auf deren benachbarten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.
- (3) Im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten dürfen Werbeanlagen nur in der Eingangszone errichtet werden. Die Buchstabengröße darf 80 cm nicht überschreiten. Werbepylone sind nur bis zu einer Höhe von max. 7,5 m und soweit sich auf dem Grundstück mehrere Betriebe befinden nur als Sammelwerbbehinweisanlage mit einer Höhe von maximal 3,50 und einer Breite von maximal 1,80 m zulässig.
- (4) In den Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als selbstleuchtende Einzelbuchstaben auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial in den Erdgeschosszonen zulässig. Senkrechte Werbeanlagen und Fensterklebungen sind außer an Schaufenstern unzulässig.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 16 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 werden die Bebauungspläne Nr. 219 „Für das Gebiet zwischen Hessenbach-, Bürgermeister-Ackermann-, Grenzstraße und Bahnkörper“, rechtsverbindlich seit dem 13.01.1967, BP Nr. 274 „Äußere Ulmer Straße“, rechtsverbindlich seit dem 02.09.1994 und BP Nr. 277 „Supply Center“, rechtsverbindlich seit dem 23.12.2005, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 29.02.2008.

D.1. Anlass der Planung

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die im Laufe des 20. Jahrhunderts im Augsburger Westen zwischen den Siedlungsbereichen der historischen Dorfkerne Pfersee, Oberhausen und Kriegshaber entstandenen Militärstandorte mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 200 ha wieder der weiteren zivilen Stadtentwicklung Augsburgs zur Verfügung gestellt. Die Umnutzung eines Großteils dieser Flächen ist bereits in vollem Gange bzw. teilweise schon abgeschlossen. Das Areal der Reese-Kaserne mit einer Gesamtgröße von ca. 45 ha wurde schrittweise am 22.12.1994, 10.08.1998, 28.09.1998 und 11.11.1998 in die Planungshoheit der Stadt Augsburg überführt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der geplanten zivilen Nutzung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an das Areal gewährleistet werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst das gesamte Areal der ehemals militärisch genutzten Reese-Kaserne, die östlichsten vier Wohnblöcke und die Kindertagesstätte in Centerville Nord, sowie teilweise die angrenzenden Verkehrsflächen. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Ulmer Straße, im Süden durch die Bgm.-Ackermann-Straße, im Nordwesten durch die Langemarckstraße sowie im Osten durch die Landvogtstraße, die Sommerstraße und die Reinöhlstraße. Mit der Einbeziehung dieser Verkehrswege in den Bebauungsplanumgriff können die Anschlüsse des Plangebietes an das umliegende Straßennetz sichergestellt werden.

D.2.2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt ca. 3 km westlich des Augsburger Stadtzentrums innerhalb des Stadtteilzentrums Kriegshaber.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffes beträgt ca. 53 ha.

D.2.3. Tatsächlicher Bestand

Die im Plangebiet ab dem Jahr 1936 auf dem ehemaligen großen Exerzierplatz errichteten Militärbauten sind weitestgehend noch in unveränderter Form und Struktur erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung des Areals in insgesamt 3 Kasernen (Panzerjäger-Kaserne, Arras-Kaserne, Somme-Kaserne) ist an den bestehenden baulichen Anlagen und Gebäudeensembles noch deutlich ablesbar. Nach der Übernahme durch die US-Streitkräfte und die Zusammenlegung zur Reese-Kaserne wurden die alten Kasernenareale lediglich durch einige Neubauten (Schulgebäude der University of Maryland, High School an der Bgm.-Ackermann-Straße) ergänzt.

D.2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Augsburg hat mit Kaufvertrag vom 29.09.2006 über ihre Entwicklungsträgerin AGS die Flächen, mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 437/199 an der Sommestraße (Eigentümer Freistaat Bayern) und einem Teil des Flurstücks Nr. 437/113 zwischen Reinöhl- und Sommestraße (Eigentümer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.

Bei den das Plangebiet begrenzenden Teilflächen von Straßen handelt es sich um Bestandteile von öffentlichen Verkehrsflächen.

D.2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Areal der Reese-Kaserne liegt inmitten des Stadtteils Kriegshaber, Siedlungsnutzungen grenzen daher von allen Seiten an das Kasernenareal an. Der Bereich südlich der Bgm.-Ackermann-Straße ist im Wesentlichen durch gewerbliche Bebauung/Einzelhandel, Wohnbauflächen auf Konversionsstandorten (Columbusstraße/Supply-Center) sowie den Westfriedhof geprägt, der als bedeutende Grüninsel zwischen den Siedlungsbereichen von Pfersee im Süden und Kriegshaber im Norden fungiert.

Im Westen grenzt im südlichen Teil um die Weltwiese gruppiert 4-geschossige Blockbebauung an (Bereich Centerville Nord). Im nördlichen Teil folgt westlich der Langemarckstraße Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung.

Im Bereich der Sommestraße und der Reinöhlstraße schließt sich eine heterogene Baustruktur mit überwiegend zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern an, die entlang der Straßen als Zeilenrandbebauung ausgeprägt ist. Im Norden folgt nördlich der Ulmer Straße ein weiteres Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entlang der Straßenfront sowie hinterliegenden Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern.

Die Ulmer Straße im Norden und insbesondere die Bgm.-Ackermann-Straße im Süden stellen eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Areal der Reese-Kaserne und den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten dar.

D.2.6. Topographie und Vegetation

Das gesamte Areal der Reese-Kaserne ist im Wesentlichen eben und weist keine bedeutenden Geländesprünge auf. Es liegt auf einem Höhenniveau zwischen ca. 478 m ü. NN im Südteil und 476 m ü. NN im Nordteil.

Infolge der bisherigen militärischen Nutzung liegt der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet bei über 50 %. Zwischen den versiegelten Bereichen befinden sich Grünflächen sowie ehemalige Sportanlagen. Die Grünbereiche stellen sich im Wesentlichen als Rasenflächen dar. Aufgrund der fehlenden Pflege nach Aufgabe der militärischen Nutzung hat sich in einzelnen Teilbereichen neben Altgrasbeständen auch bereits Gehölzsukzession etablieren können. Von großer Bedeutung für die Naturausstattung des Areals ist der vom Büro Eger & Partner (2004) untersuchte umfangreiche Gehölzbestand mit ca. 350 Einzelbäumen und weiteren Gebüsch- und Gehölzflächen. Der Baumbestand wird nach Maßgabe der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg vom 19.12.1998, zuletzt geändert durch VO vom 16.08.2001, geschützt. Die Bedeutung des Großbaumbestandes für das Landschaftsbild wird durch die Baumbewertung von Dipl.-Ing. Schall (2007) unterstrichen.

Die Stadtbiotopkartierung Augsburg weist für das Plangebiet insgesamt 6 Biotope mit zum Teil mehreren Teilflächen aus. Geschützte Flächen gemäß § 13d BayNatSchG sind in diesen Biotopflächen nicht vorhanden. Bei den Biotopen handelt es sich um Einzelbäume bzw. Gruppen von Einzelbäumen und Heckenstrukturen, die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, ihres Alters bzw. ihres Erscheinungsbildes Biotopwert haben.

D.2.7. Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wertachtales. Der geologische Untergrund besteht aus quartären Ablagerungen (überwiegend sandige Kiese) über tertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse. Im ungestörten Fall werden die quartären Kiese von einer geringmächtigen Auelehm-Schicht überdeckt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der höchste Grundwasserstand liegt laut Grundwasserkarte der Stadt Augsburg zwischen 474,5 m ü. NN im Süden und 471,5 m ü. NN im Norden. Bei einer Geländehöhe von 478 m ü. NN im Süden und 476 m ü. NN im Norden liegt somit der höchste Grundwasserstand zwischen 3,5 und 4,5 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Nordosten gerichtet. Als nächster Vorfluter verläuft die Wertach in einem Abstand von ca. 600 m östlich des Plangebietes nach Norden.

D.2.8. Klima

Nach der stadtklimatologischen Begutachtung der Rahmenplanung Reese-Kaserne Augsburg des Lehrstuhls für physische Geographie und quantitative Methoden der Universität Augsburg vom Januar 2006 zählt das Plangebiet ebenso wie die Gesamtstadt zum feucht-gemäßigten Klimatyp. Aufgrund seiner Lage inmitten von Siedlungsflächen ist das Plangebiet zu überwiegenden Teilen dem sog. Stadt-Klimatop zuzuordnen. Dieses ist durch eine starke Veränderung von Klimaelementen gegenüber gut durchlüfteten klimapragenden Freiflächen gekennzeichnet. Größere Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind als Grünanlagenklimatop zu kennzeichnen.

Das Areal der Reese-Kaserne trägt mit seinen ausgedehnten Freiflächen zu einer guten Belüftung der angrenzenden, dicht bebauten Bereiche des Stadtteils Kriegshaber bei. Diese Durchlüftungsfunktion des Areals muss weiterhin erhalten werden, damit einer Erhöhung des Wärmeinseleffektes durch die künftige Bebauung entgegengewirkt werden kann.

D.2.9. Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist über die Ulmer Straße im Norden sowie die Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden an die Bundesstraße 17 gewährleistet. Über die B 17 wird der Verkehr über die ca. 6,5 km entfernte Anschlussstelle Augsburg West unmittelbar auf die Autobahn A 8 abgeleitet, während in Richtung Süden eine Verbindung nach Landsberg und zur A 96 München – Lindau besteht.

Mit der Augsburger Innenstadt ist das Plangebiet über die stark frequentierte Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden sowie die Ulmer Straße im Norden verbunden. Querverbindungen zwischen diesen beiden Verkehrsachsen bilden die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landvogtstraße, Sommestraße und Reinöhlstraße im Osten sowie die Lange-marckstraße im Westen des Plangebietes.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 2 mit einer Haltestelle an der Ulmer Straße tangiert. Eine weitere ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Buslinien Nr. 35 und Nr. 32.

Aufgrund der bestehenden vollständigen Einfriedung wird das Plangebiet derzeit von Fuß- und Radwegen lediglich eingerahmt. Eine unmittelbare Quermöglichkeit des Gebietes besteht nicht. Die Haupteinschließung für den fuß- und radläufigen Verkehr in Richtung Innenstadt verläuft entlang der Ulmer Straße im Norden sowie der Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 228 nicht aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan vom Januar 1995 mit Teilplan Landschaftsplan überwiegend entwickelt werden kann, wurde der Flächennutzungsplan im Umgriff des Kasernenareals im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 30.05.2008 rechtswirksam.

Im geänderten rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 eine zentrale öffentliche Grünfläche, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Fläche für den Gemeinbedarf und Sonderbaufläche „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 228 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entwickelt.

D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne und sonstige Planungen

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen, ehemals militärisch genutzten Areal handelt es sich zwar um eine Fläche innerhalb der Ortslage, die jedoch für sich aufgrund der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung keine prägende Wirkung mehr entfalten kann und die gleichzeitig zu groß ist, um von der angrenzenden Bebauung noch mitgeprägt zu werden. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Baulinienplan o. ä. ist für den Bereich der Reese-Kaserne bislang noch nicht vorhanden. Somit handelt es sich bei dem Areal, trotz umfangreichster Gebäudesubstanz, um einen sog. Außenbereich im Innenbereich, auf welchen § 35 BauGB anzuwenden ist.

Davon ausgenommen ist der bebaute Bereich zwischen Sommestraße im Westen, Offinger Straße im Norden und Reinöhlstraße im Osten. Dieser bebaute Bereich des Plangebietes ist, mit Ausnahme der dortigen Festwiese, als Innenbereich im Sinne von § 34 (1) BauGB anzusehen.

Ein weiterer nach § 34 (2) zu behandelnder Bereich ist das Gebiet im Südwesten (Centerville Nord), wo auf einer ehemaligen militärischen Konversionsfläche Wohnbebauung vorhanden ist.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274 (Äußere Ulmer Straße) an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verläuft im Bereich der Ulmer Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 228, so dass er in diesem Bereich geändert und insoweit aufgehoben wird (siehe Anlage F.3). Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 277 (Supply Center) im Süden an der Bürgermeister-Ackermann-Straße sowie für den Bebauungsplan Nr. 219 (Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hessenbach-, Bürgermeister-Ackermann-, Grenzstraße und Bahnkörper) im Südosten an der Reinöhlstraße.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Straßenbahnlinie 5 im Bereich der Bürgermeister-Ackermann-Straße liegt eine Straßenbahnplanung vor. Die aus dieser Planung resultierende Trasse der Straßenbahnlinie 5 ist im Bebauungsplan Nr. 228 nachrichtlich dargestellt. Die Buslinie Nr. 32 an der Bürgermeister-Ackermann-Straße wird zukünftig durch die Straßenbahnlinie Nr. 5 ersetzt. Die dargestellte Trassenführung der Straßenbahnlinie Nr. 5 entspricht dem Entwurf des ersten Preisträgers des Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Bürgermeister-Ackermann-Straße Augsburg“ von 2000.

D.3.3. Vorplanungen

Für das Areal der Reese-Kaserne haben im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung eine Reihe von Vorplanungen zur städtebaulichen Umsetzung der zivilen Nachnutzung stattgefunden.

Im Rahmen eines Strukturkonzeptes vom 2. Juli 1998 wurden erste Untersuchungen für die Zukunft der städtebaulichen Entwicklung der Augsburger Konversionsflächen angestellt. Diese Untersuchungen bauten auf dem Expertenbericht der „Werkstatt Augsburg-West“ und dem „Zielkonzept für den Stadtteil Kriegshaber mit Nutzungsprofil Reese Kaserne“ auf, in denen zur Behebung der landschaftlichen Defizite in der Weststadt insbesondere die Entwicklung einer großzügigen, nord-süd-ausgerichteten Grünverbindung herausgearbeitet wurden.

Im Jahr 2003 wurde im Rahmen des europaweiten Wettbewerbsverfahrens European 7 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit dem Titel „Suburban Challenge“ für das Gebiet der Reese-Kaserne durchgeführt.

Zielvorstellung war ein neues Stadtquartier, das sich in die Gesamtentwicklung des Augsburger Westens und insbesondere des Stadtteils Kriegshaber einfügt und dabei die städtebaulichen und landschaftlichen Aspekte unter der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung eng miteinander verknüpft.

Auf dem Ergebnis des ersten Preisträgers, der Planungsgemeinschaft Hadrys, Kyrein und Thiersch aufbauend, erfolgte ab August 2004 eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet der Reese-Kaserne. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplanes wurde ein umfassender Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt (Forum Reese). Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung sowie die Ergebnisse von zahlreichen Untersuchungen und Gutachten zu unterschiedlichsten Themen (Natur, Klima, Immissionen, Verkehr, etc.) sind in die Rahmenplanung eingeflossen. Im Januar 2006 wurde der Rahmenplan abgeschlossen.

Begleitend zur Rahmenplanung wurde für den Bereich der zentralen Grünzone im Jahr 2004/2005 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Dieser Wettbewerb bezog sich auf den gesamten Bereich von der Sheridan-Kaserne bis zur Reese-Kaserne. Die Landschaftsarchitekten Lohaus & Carl, Hannover als Verfasser des 1. Preises wurden mit der weiteren Planung und detaillierten Ausarbeitung des Freiraumes beauftragt. Diese Freiraumplanung dient als Grundlage für die auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorgenommenen grundsätzlichen grünordnerischen Regelungsinhalte.

D.3.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Entwicklungsbereich „Reese-Kaserne“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18. Mai 2006, mit Ausnahme des Bereichs der Gehörlosenschule sowie der Wohnbebauung im Südwesten (Centerville Nord), förmlich festgelegt. Die Entwicklungssatzung hierzu ist am 26.05.2006 in Kraft getreten. Die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden mit dem Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ umgesetzt und weiterentwickelt.

D.3.5. Zwischen- und Dauernutzungen

Ein Teil der Gebäude im Plangebiet wurde seit der Freigabe in unterschiedlichem Maße zwischengenutzt. Es handelte sich dabei überwiegend um gewerbliche Nutzungen und um Dienstleistungsbetriebe, die sich hier ab 1995 bis Ende 2005 vorübergehend angesiedelt hatten. Den im Gebiet verteilt angesiedelten kulturellen Nutzungen wird zusammengefasst im „Kulturpark West“ südlich des Kulturhauses Abraxas in den Bestandsgebäuden eine bis 2017 verlängerte Zwischennutzung ermöglicht.

Dauernutzungen bestehen bereits für den Komplex der ehemaligen High-School nach Umbauten zum „Schwäbischen Förderzentrum für Hörgeschädigte“, für das Kulturhaus Abraxas an der Sommestraße sowie für das ehemalige „Guesthouse“ an der Reinöhlstraße durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

D.3.6. Denkmalschutz

Das ehemalige Kasino und heutige Kulturhaus Abraxas ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Im Umfeld des Plangebietes sind Bodendenkmäler bekannt (Frühmittelalterliche Bestattungen im Bereich der Ulmer Straße, nahe Bahnunterführung beim Oberhauser Bahnhof; hallstattzeitliches Grabhügelfeld im Bereich zwischen Bürgermeister-Ackermann-Straße, Kriegshaberstraße, Markgrafenstraße und Hummelstraße; früh- und mittelkaiserzeitliche Bestattungen sowie eine laténezeitliche Siedlung im Bereich BRK/Augsburger Gewerbehof westlich der B 17). Aufgrund der Häufung der Fundstellen auf der westlichen Niederterrasse der Wertach ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Plangebiet Bodendenkmäler befinden.

Grundsätzlich gelten die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes. Um Verzögerungen bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu vermeiden, wird rechtzeitig mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden Kontakt bzgl. der Abstimmung von archäologischen Sondagen bzw. Rettungsgrabungen aufgenommen. Von besonderer Bedeutung ist dies vor Herstellung der Erschließungsstraßen.

D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

D.4.1. Zielvorstellungen

Mit der Überplanung des ehemals militärisch genutzten Areals der Reese-Kaserne soll eine funktionale und nachhaltige städtebauliche Integration dieser Konversionsfläche in das Stadtgefüge Augsburgs und hier insbesondere des Stadtteils Kriegshaber ermöglicht werden. Dabei bietet sich die Chance einer Behebung von bestehenden Nutzungs- und Grünflächendefiziten.

Mit der Öffnung und Konversion der Reese-Kaserne kann eine Durchlässigkeit des Stadtteils Kriegshaber in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung geschaffen werden. Dies trägt zu einer wirksamen Vernetzung der Siedlungs- und Landschaftsräume im Augsburger Westen bei.

Durch eine Kombination aus Wohnen, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Grün soll die Reese-Kaserne zu einem Wohnstandort mit zukunftsfähiger städtischer Infrastruktur aufgewertet werden. Mit der Planung wird ein tragfähiger, integrierter Ansatz für eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt. Urbane Qualitäten, wie kulturelle und wirtschaftliche Angebote und soziale Infrastruktur, werden mit ökologischen Qualitäten in Einklang gebracht.

Die Überplanung und Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Militärbrache entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die gesamte, unter steter Einbeziehung der Bürger entwickelte Planung gewährleistet eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf dem ehemaligen Kasernenareal, bei der vorhandene Belastungen abgebaut und neue Umwelteinwirkungen auf ein Minimum beschränkt werden können.

Als weitere Aufgabe der Stadtentwicklung steht die Erhaltung des sozialen Gleichgewichtes innerhalb des Stadtgebietes an vorderster Stelle. In diesem Zusammenhang liegen die Schwerpunkte für die Bebauung im Augsburgener Westen insbesondere in der Erhöhung des Angebotes an kleinstrukturierten Wohnquartieren, die flankierend zur zentralen Grünzone angeordnet sind und damit ein „Wohnen im Grünen“ ermöglichen.

Mit der erforderlichen Stützung des Nahversorgungszentrums Kriegshaber durch die Entwicklung eines tragfähigen Nahversorgungsstandorts an der Ulmer Straße soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsstruktur erhöht und die neue zu entwickelnde Fläche die notwendige Infrastruktur erhalten.

D.4.2. Städtebauliche Ordnung und Gestaltung

D.4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen in vier verschiedene Nutzungsbe-
reiche eingeteilt, die grundsätzlich an den Vorgaben der bislang bereits
ausgearbeiteten Konzepte orientiert sind. Dabei handelt es sich um eine
vorwiegend gewerbliche/gemischte Nutzung im Süden, Wohnnutzung im
Westen und Osten, Nahversorgungsflächen im Norden sowie dazwischen
liegend eine zentrale, nord-süd-ausgerichtete Grünfläche als wirksamer
Puffer und insbesondere auch verbindender Stadtraum zwischen den ge-
planten baulichen Nutzungen.

D.4.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

In Ergänzung zu den bereits vorhandenen benachbarten Wohngebieten
werden im östlichen und westlichen Teil des Plangebietes zusätzliche
Wohnbauflächen angeboten. Damit soll weitere Bevölkerung im Stadtteil
Kriegshaber angesiedelt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaube-
triebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da diese Nut-
zungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspekt-
rums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar sind.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. In den Baufeldern 23.1, 36 und 39 sind mit Grundflächenzahlen von 0,45 in geringfügigem Umfang Überschreitungen zulässig. Diese Baufelder wurden in ihrer Größe begrenzt, um die unter grünordnerischen Aspekten wichtigen Vernetzungen der öffentlichen Grünflächen im Randbereich der zentralen Grünfläche realisieren zu können. Der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl stehen ansonsten keine öffentlichen Belange entgegen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird ein großes Spektrum verschiedenartiger Bau- und Wohnformen vorgesehen, die sich hinsichtlich ihrer Höhenausdehnung zum einen an den bestehenden benachbarten Wohngebäuden orientieren, zum anderen durch reduzierte Gebäudehöhen zur zentralen Grünfläche hin die gewünschte Auflockerung in den Baustrukturen dokumentieren.

Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in den WA-Gebieten werden auf max. 400 m² je Betrieb begrenzt. Diese Beschränkung der Verkaufsflächen ist ein wirksames Mittel, um nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Nahversorgungszentren Kriegshaber und Centerville/Supplycenter zu vermeiden. Gleichzeitig wird durch diese Beschränkung die Bedeutung des Nahversorgungsbereiches im Sondergebiet im Norden des Planungsgebietes hervorgehoben. Es sollen ausschließlich Nachbarschaftsläden in direktem, fußläufigem Wohnumfeld ermöglicht werden, da diese insbesondere auch für die Kommunikation innerhalb der neuen Wohnquartiere eine besondere Bedeutung haben.

D.4.2.1.2. Mischgebiet

Gemischte Bauflächen werden im Süden entlang der Bürgermeister-Ackermann-Straße vorgesehen. In den Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen oder nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Konzept und der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind. Zudem wird hiermit versucht, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an im Westen bereits vorhandener Wohnbebauung und an der dort vorgesehenen Geschossigkeit.

Die Verkaufsflächen für zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente in den MI-Gebieten werden auf max. 400 m² je Betrieb begrenzt. Diese Beschränkung der Verkaufsflächen ist ein wirksames Mittel, um nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Nahversorgungszentren Kriegshaber und Centerville/Supplycenter zu vermeiden und die Bedeutung des Nahversorgungsbereiches im Sondergebiet im Norden des Planungsgebietes hervorzuheben. Auch hier sollen ausschließlich Nachbarschaftsläden in direktem, fußläufigem Wohnumfeld ermöglicht werden.

D.4.2.1.3. Gewerbegebiet

Ein südöstlicher Teilbereich des Areals zwischen Sommestraße und Reinöhlstraße wird infolge seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des übergeordneten Verkehrsnetzes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Bordellen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen soll ein möglicher Trading-Down-Effekt verhindert werden. Wohnungen wurden aufgrund der problematischen Immissionssituation an dieser Stelle ganz ausgeschlossen. Eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Verkaufsflächen mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsbetriebe, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, erfolgt um Funktionsbeeinträchtigungen sowohl des Nahversorgungszentrums an der Ulmer Straße als auch von umliegenden Einzelhandelsstandorten zu vermeiden. Andererseits sollen aber die angesiedelten Betriebe die Möglichkeit haben, ihre Produkte vor Ort zu verkaufen.

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO wird im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 als Obergrenze für die bauliche Nutzung festgesetzt. Die GFZ orientiert sich an der geplanten Geschossigkeit, die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem angrenzenden Bestand.

D.4.2.1.4. Sondergebiete

Sondergebiet Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen

Im Norden des Plangebietes entlang der Ulmer Straße wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind u. a. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m², Wohnnutzungen, Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltungseinrichtungen sowie nicht störende Betriebe.

Die Zulassung des Einzelhandels verfolgt das städtebauliche Ziel, im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum von ca. 2.500 Personen im Plangebiet an dieser Stelle einen neuen Nahversorgungsbereich zu entwickeln. Dadurch soll sowohl eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung für die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet als auch für die Bevölkerung in den Wohnvierteln im Umfeld

der Ulmer Straße geschaffen werden. Gleichzeitig dient dieses Nahversorgungszentrum der Bindung von Kaufkraft in Kriegshaber und soll damit dem im Einzelhandelskonzept aufgeführten Kaufkraftabfluss entgegenwirken. Im Konzept zur Entwicklung des Augsburger Einzelhandels vom 29.07.2004 war der geplante Standort noch nicht aufgeführt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 22.03.2007 wurde das Einzelhandelskonzept dahingehend fortgeschrieben, dass an diesem Standort ein Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Warensortimente in einer Größenordnung bis zu maximal 3.000 m² realisiert werden soll. Mit der auf Baufelder bezogenen Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² werden die städtebaulichen Zielsetzungen konkretisiert. Es erfolgt hierbei eine anlagenbezogene Festsetzung der maximal zulässigen VKF. Im Baufeld SO_{EDW} 1 sind max. 900 m² VKF z. B. für einen Discounter, im Baufeld SO_{EDW} 2 sind max. 1.500 m² VKF für einen Vollsortimenter vorgesehen. Die Lage am Knoten Langemarck-/Ulmer Straße sowie an der Straßenbahnhaltestelle soll die Vitalisierung des Nahversorgungszentrums Kriegshaber unterstützen. Die weiteren vorgesehenen Verkaufsflächen ermöglichen im Baufeld SO_{EDW} 3 mit max. 400 m² VKF einen sogenannten Conveniencestore und im Baufeld SO_{EDW} 27.1 mit max. 200 m² VKF mehrere kleine Ladengeschäfte. Das geplante Nahversorgungszentrum im verdichteten Siedlungszusammenhang ist städtebaulich integriert und verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Überprüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens erfolgte im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Danach entspricht das geplante Einzelhandelsgroßprojekt den Erfordernissen der Raumordnung.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den für Sondergebiete zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die damit zulässige Bebauung dokumentiert den Charakter dieses Sondergebietes als nördlichen Abschluss der zentralen Grünfläche. Dem entspricht auch die mögliche Gebäudehöhe von 13,0 m, die an den angrenzenden Bestand angepasst ist.

Sondergebiet Verwaltung

Für das Dienstgebäude der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Fläche können der BImA zugeordnete Nutzungen erfolgen (z. B. Garagengebäude, Zufahrten). Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Bestand.

Sondergebiet Tankstelle

Ein weiteres Sondergebiet umfasst das verkehrsgünstig gelegene Baufeld 47 im Südosten des Plangebietes. Hier ist eine Tankstellennutzung einschließlich damit im Zusammenhang stehender begleitender Nutzungen (Waschstraße, Shop mit max. 400 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente) vorgesehen. Das Baufeld ist gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbeschreibung „Tankstelle“ festgesetzt, das

Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den spezifischen Nutzungsanforderungen einer Tankstelle.

Eine Tankstelle an dieser Stelle des Plangebietes hat auch eine Ersatzfunktion für die im Zusammenhang mit der Straßenbahnplanung der Linie 5 mittelfristig wegfallende Tankstelle an der Bürgermeister-Ackermann-Straße.

D.4.2.1.5. Gemeinbedarfsflächen/-einrichtung

Neben der Erweiterung des Angebots an Arbeitsstätten und Wohnungen im Stadtteil Kriegshaber wird mit der Entwicklung des Standortes auch die mit diesen Nutzungen zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur realisiert bzw. festgeschrieben. Aufgrund der Umnutzungen des Reese-Kasernen-Areals besteht Bedarf an einer Kindertagesstätte/Kindergarten; die Nutzungen des Kulturhauses Abraxas sowie die Gehörlosenschule sind in ihrem Bestand zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl von jeweils 0,4 die Erhaltung großzügiger Freiflächen innerhalb der einzelnen Gemeinbedarfsflächen sichern, was deren Nutzungszweck unterstreicht. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. dem geplanten Umfeld und ermöglichen im Bedarfsfall eine Aufstockung bereits vorhandener Gebäude.

Kulturhaus Abraxas und Kulturpark West

Das Jugendkulturhaus Abraxas besteht seit 1995 und entwickelte sich zu einem wichtigen Bestandteil der Augsburger Kulturszene. Als städtebaulicher, mit dem geplanten Park verbundener und kulturell funktionaler Integrationspunkt für die Entwicklung des Gebiets sowie für Kriegshaber und die Gesamtstadt hat es eine hohe Bedeutung. Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird der Erhalt gesichert.

Das südlich an das Kulturhaus anschließende Areal um die ehemaligen Exerzierplätze ist für den Erhalt weiterer kultureller Nutzungen im Rahmen des Projekts „Kulturpark West“ vorgesehen. Erst nach Aufgabe der Zwischennutzung der Bestandsgebäude im Rahmen des „Kulturparks West“ soll die Umsetzung der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet in einem letzten Bauabschnitt erfolgen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Baufelder 35 bis 38 einschließlich 38.1 und 40 einschließlich 40.1.

Gehörlosenschule

Die Gehörlosenschule hat sich im ehemaligen Gebäude der High School angesiedelt und dieses Areal mit verschiedenen Aus- und Ergänzungsbauten an die eigenen Bedürfnisse angepasst.

Bei der Gehörlosenschule handelt es sich um eine Institution mit regionalem und teils überregionalem Einzugsbereich, die mit der vorliegenden Planung in ihrem Bestand gesichert wird.

Kindergarten

Für die Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen ist nördlich des Kulturhauses Abraxas der Neubau eines Kindergartens vorgesehen (Baufeld 32). Dieser Kindergarten stellt einen Ersatz für den planungsbedingt wegfallenden Kindergarten „Kleine Freunde“ in der Sommestraße dar. Ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen ergibt sich trotz des zusätzlichen Angebots an Wohnungen aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung nicht.

Im Westen des Plangebietes ist eine weitere Gemeinbedarfsfläche für eine Kindergartennutzung vorgesehen. Diese Fläche soll ausschließlich der unmittelbar westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte Langemarckstraße als Erweiterung der Gartenfläche dienen, eine bauliche Nutzung dieser Gemeinbedarfsfläche ist nicht vorgesehen.

Im Südwesten des Plangebietes ist auch der Bereich der bestehenden katholischen Kindertagesstätte St. Thaddäus in das Plangebiet integriert.

Gemeinbedarfsfläche für Soziale Zwecke im Baufeld 9

Für eine mittelfristige Errichtung von Wohnheim- und Tagesbetreuungsplätzen z. B. für Menschen mit Hörschädigungen oder mehrfacher Behinderung ist westlich der Gehörlosenschule ein Baufeld vorgesehen, in dem diese Nutzungen realisiert werden können. Es ist eine zwei- bis dreigeschossigen Bebauung angestrebt. In diesem Baufeld besteht auf den verbleibenden Freiflächen die Möglichkeit, weitere soziale Einrichtungen z. B. für die Jugendarbeit unterzubringen.

D.4.2.2. Wohneinheiten

Mit der Begrenzung auf maximal 15 Wohneinheiten je Gebäude soll bei Geschosswohnungsbauten die soziale Kontrolle gewährleistet werden und die Entstehung stabiler Hausgemeinschaften gefördert werden. Damit werden präventiv Kriminalität gemindert und familienfreundliche Voraussetzungen geschaffen. Auch mit einer Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude sind „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ möglich.

D.4.2.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise ermöglichen ein breites Angebot an verschiedenen Gebäudetypen, das den unterschiedlichsten Bedürfnissen an Wohn- und Bauformen entgegenkommt und eine Identitätsbildung im Quartier ermöglicht. Den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenso Rechnung getragen wie städtebaulichen Aspekten der Rhythmisierung der Bebauung und der Fassung des Straßenraumes.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise in einigen Teilbereichen kann die angestrebte großflächige zusammenhängende Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50 m sichergestellt werden.

An den festgesetzten Baulinien sind Gebäude in geschlossener Bauweise auszuführen, um die immissionsschützende Wirkung für hinterliegende Gebäude sicherzustellen.

Die Ausrichtung der Wohngebäude ist so gewählt, dass Verschattungen minimiert sind und eine möglichst optimale Nutzung von solarer Energie möglich ist.

D.4.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die städtebaulich gewünschte Prägung des Areals sicherzustellen, werden entlang der Hauptachsen des Plangebietes teilweise Baulinien definiert.

In diesem Zusammenhang sollen auf den Betrachter markant wirkende Gebäude entstehen, die den öffentlichen Raum definieren.

Die durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Wohngebieten so ausgelegt, dass großzügige private Freiräume vor den Gebäuden entstehen können.

Im Gewerbegebiet, den Mischgebieten sowie den Sondergebieten Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und dem Sondergebiet Tankstelle wurden die Baugrenzen großzügig gefasst.

D.4.2.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden durch das vorgegebene Baugrenzengefüge abschließend geregelt. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Anforderungen, die ansonsten gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten wären, in der Regel berücksichtigt sind oder sogar geräumiger ausfallen. Davon ausgenommen sind städtebaulich gewünschte Gliederungen durch Baukörperunterbrechungen, die geordnete Raumachsen öffnen sollen, sowie das Baufeld 36, das einem eingeschossigen Gebäude ohne Wohnnutzung bzw. Daueraufenthaltsräume vorgelagert ist. Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung können hier hingenommen werden.

D.4.2.6. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen bis zur bestimmten Größe, Garagen, Carports und Stellplätze können nach § 23 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, in ausreichendem Maße oberflächige Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren. Da es sich hierbei um eine Ausnahmeregelung handelt, kann im Baugenehmigungsverfahren eine ausreichende und geordnete Freiraumgestaltung sichergestellt werden.

Im Baufeld 15 sind Garagen und Carports festgesetzt, die den Wohneinheiten des Baufelds 20 zugeordnet sind. Dadurch wird die Voraussetzung geschaffen, dass die 2 Bestandsgebäude des Baufeldes 20 bei Bedarf erhalten werden können.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den einzelnen Baufeldern grundsätzlich möglich. Um die erforderlichen Stellplätze in ausreichendem Maße nachweisen zu können, sind diese Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster mit Ausnahme der Vorgartenbereiche zulässig, sofern die jeweilige Grundflächenzahl eingehalten wird.

D.4.2.7. Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zur zulässigen Maximalhöhe des Erdgeschossrohfußbodens sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dienen einerseits der Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes in einem ebenen Gelände. Andererseits soll damit die zunehmend bedeutender werdende Barrierefreiheit gesichert werden.

D.4.2.8. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Durch die Bestimmungen zu den Dächern soll eine homogene Dachlandschaft geschaffen werden. Mit der Festsetzung von Pult- und Flachdächern können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Firsthöhen errichtet werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht. In WA 3 bzw. dem Sondergebiet Verwaltung sind entsprechend dem Bestand außerdem auch Walmdächer bzw. Satteldächer zulässig, für das Sondergebiet Tankstelle ist nutzungstypisch ein Flachdach vorgesehen.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Dacheindeckungen und Fassaden soll das Gebiet der Reese-Kaserne eine ortsspezifische und damit identitätsstiftende Gestalt erhalten.

Die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen eine geordnete Gliederung der Grundstücke und Straßenräume sicherstellen. Entlang des Stadtparks soll mit den geschnittenen Hecken eine grüne Abgrenzung mit urbaner Struktur entstehen.

D.4.2.9. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Haus oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen sichert ein positives Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße.

D.4.2.10. Versorgungsleitungen

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen werden und eine hohe Qualität des Stadtbildes sichergestellt werden.

D.4.2.11. Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sind erforderlich, um eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes zu sichern.

Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen den geplanten Gebäuden eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausüben. Die Architektur der geplanten Gebäude soll im Vordergrund stehen.

D.4.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über ein neu anzulegendes Netz von Straßen erschlossen, die grundsätzlich als Ortsstraßen gewidmet werden. Eine Anbindung erfolgt dabei im Westen an die Langemarckstraße, im Norden an die Ulmer Straße, im Osten an die Landvogt-, Somme- und Reinöhlstraße und im Süden an die Bürgermeister-Ackermann-Straße. Die zentralen Erschließungsachsen im Gebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung von der Ulmer Straße bis zur Bürgermeister-Ackermann-Straße. Von diesen zentralen Erschließungsachsen zweigen weitere Erschließungsstraßen als Ringerschließung ab.

Über die neue zentrale Erschließungsstraße und die daran anbindende Carl-Schurz-Straße werden zukünftig auch die bestehenden Wohnbauflächen der WBG (Baufelder 25 und 26) erschlossen; deren bisherige direkte Erschließung zur Bürgermeister-Ackermann-Straße entfällt und wird zurückgebaut.

Das der Planung zugrunde liegende Straßennetz entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes und wurde in einer verkehrstechnischen Verträglichkeitsuntersuchung von Dorsch Consult vom Januar 2008 auf seine Leistungsfähigkeit untersucht. Dabei wurden verschiedene Planfälle unterschieden. Die gewählte Lösung sieht eine Verkehrsberuhigung bzw. Geschwindigkeitsverringerung der Straßen im Plangebiet und den Ausschluss von Lkw-Durchgangsverkehr vor. Die bisher bestehende Anbindung der Landvogtstraße im Norden an die Ulmer Straße wird beibehalten.

Gegenüber dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für 2020 ohne die Planung werden bei Planrealisierung Mehrbelastungen im Verkehrsnetz verursacht. Diese betragen an der Ulmer Straße ca. 1.812 KFZ/24 Std. im östlichen Teil, ca. 1.148 Kfz/24 Std. im mittleren Bereich und ca. 272 KFZ/24 Std. im westlichen Teil, an der Bürgermeister-Ackermann-Straße auf Höhe der Gehörlosenschule ca. 1.898 KFZ/24 Std., an der Reinöhlstraße im südlichen Teil ca. 1.056 KFZ/24 Std. und im nördlichen Teil ca. 1.102 KFZ/24 Std., in der westlichen Carl-Schurz-Straße ca. 441 Kfz/24 Std. sowie an der Sommestraße im südlichen Teil ca. 1.509 KFZ/24 Std. Die neue zentrale Erschließungsachse innerhalb des Plangebietes wird mit einem maximalen Verkehr von ca. 7.881 KFZ/24 Std. im Süden belastet, nach Norden nimmt das Verkehrsaufkommen deutlich bis auf 2.962 Kfz/24 Std. ab.

Deutliche Verkehrsentlastungen ergeben sich für die mittlere und nördliche Langemarckstraße (richtungsabhängig zwischen ca. 494 KZF/24 Std. und ca. 433 KZF/24 Std), die westliche Bürgermeister-Ackermann-Straße (bis zu 2.976 Kfz/24 Std.) und die mittlere und nördliche Sommestraße sowie die Landvogtstraße (ca. 474 Kfz/24 Std.).

Für die zentralen Erschließungsachsen, mit Ausnahme der Reinöhlstraße als wichtige Nord-Südverbindung, sind Tempo 30-Zonen vorgesehen, die übrigen Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet. Die kleinen Querstraßen zwischen Reinöhl- und Sommestraße sind keine verkehrsberuhigten Bereiche, da die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Baufeld 44 und Verwaltungsnutzungen im Baufeld 42.1 (BlmA) aufgrund des zu erwartenden bzw. bestehenden Verkehrsaufkommens eine Spielstraßennutzung ausschließen.

In der Reinöhlstraße ist ein Kreisverkehr vorgesehen, der eine Verbesserung des Verkehrsflusses hinsichtlich des von Osten einmündenden Verkehrsstroms bewirkt. Gleichzeitig wird damit eine verkehrsintensive Nutzung des westlich angrenzenden Baufeldes als Sondergebiet „Tankstelle“ ermöglicht.

Mit der im Plangebiet vorwiegend gewählten schleifenartigen Erschließung kann grundsätzlich eine unabhängige zeitliche Realisierung einzelner Bauquartiere mit einer funktionierenden Verkehrserschließung ermöglicht werden. Die öffentliche Verkehrsfläche stellt eine verbindliche Vorgabe dar. Die in der Planzeichnung enthaltene Straßengestaltung und -begrünung stellt hinsichtlich der festgesetzten Straßenbäume ebenfalls eine verbindliche Vorgabe dar, während die Fahrbahneinteilung, Baumscheiben, Parkplätze, etc. noch variabel sind und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert werden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Bedienstete und Besucher) soll auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Nachdem in den Wohngebieten ein hoher Parkdruck (Bewohner, Besucher) gegeben sein wird, ist im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze in den verkehrsberuhigten Verkehrsflächen zusätzlich vorzusehen.

Hinsichtlich der geforderten Stellplatzanzahl für Wohnnutzung wird auf stadintern bereits bewährte Regelungen zurückgegriffen.

Für die Einzelhandelsnutzungen in den Baufeldern SO_{EDW} 1 und SO_{EDW} 2 sind je 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Ansonsten kommt in den unterschiedlichen Teilbereichen des Plangebiets die GaStellV zur Anwendung. Mit der Ausbildung einer ausreichenden

Anzahl an Fahrradstellplätzen soll ein Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad unterstützt werden.

Um Belastungen von Anwohnern im Bereich des Kulturhauses Abraxas gering zu halten, werden die erforderlichen Stellplätze von der Somestraße zurückversetzt situiert, durch Lärmschutzwände abgeschirmt und über getrennte Zufahrten erschlossen.

Fuß- und Radwegeanbindungen

Ein Schwerpunkt bei der Planung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen liegt darin, den Fußgängern und Fahrradfahrern das Durchqueren des Areals der Reese-Kaserne in allen Richtungen zu ermöglichen. Deshalb werden Fuß- und Radwege in Verlängerung der verkehrsberuhigten Bereiche zur zentralen Grünfläche hingeführt. Innerhalb dieser zentralen Grünfläche wird für Fußgänger und Radfahrer ein Netz von Wegeverbindungen als nach allen Seiten offenes System geschaffen.

Um dem Konzept eines durchgängigen Grünzuges im Westen von Augsburg Rechnung zu tragen, wird sowohl der fußläufige Verkehr als auch der Radverkehr, der von Süden aus dem Bereich des Grünzugs der Sheridan-Kaserne sowie des nördlich angrenzenden Westfriedhofes kommt, über eine neu zu errichtende Brücke über die Bürgermeister-Ackermann-Straße in den zentralen Grünzug der Reese-Kaserne herangeführt. Damit wird die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung im großräumigen Kontext entscheidend gestärkt. Für den querenden fußläufigen- und Radverkehr werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abhängigkeit der Frequenzstärken der Straßen Querungshilfen vorgesehen.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sichergestellt und erfolgt über die Straßenbahnlinie 2 in der Ulmer Straße und Buslinien in der Reinöhlstraße und Bürgermeister-Ackermann-Straße. Zukünftig soll die Buslinie in der Bürgermeister-Ackermann-Straße durch die Straßenbahnlinie 5 ersetzt werden.

D.4.4. Grünordnung

Mit dem nord-süd-verlaufenden Grünzug wird ein hochwertiges Freiflächenangebot und kommunikatives Zentrum für die zukünftigen Anwohner und die jetzigen Bewohner im Augsburger Westen geschaffen, das unterschiedlichste Freizeit- und Erholungsangebote bieten soll und das bestehende öffentliche Grünflächendefizit des vergleichsweise dicht besiedelten Stadtteils Kriegshaber ausgleicht.

Zusätzlich zu der zentralen Grünachse sorgen ost-west-orientierte Grünzonen für eine „fingerförmige“ Vernetzung in die umliegenden Wohnviertel.

Dieser Grünzug bildet zusammen mit den Grünflächen des Westfriedhofs und dem Grünzug der Sheridan-Kaserne ein neues, übergeordnetes Grünflächensystem im Augsburger Westen.

Im zentralen Teil des Grünzuges wird der vorhandene und bereits heute stadtbildprägende Baumbestand weitestgehend erhalten; in den Bauflächen wird durch eine großzügige Neupflanzung eine grünordnerisch geprägte Straßenraumgestaltung sichergestellt.

Wie bei der Sheridan-Kaserne wurde auch hier die konkrete Gestaltung der zentralen Grünzone sowie der weiteren maßgebenden Grünverbindungen im Zuge des zweistufigen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Freiraumplanung Reese-/Sheridan-Kaserne Augsburg“ erarbeitet. Der mittlerweile ausgearbeitete Siegerentwurf der Landschaftsarchitekten Lohaus & Carl, Hannover (Dezember 2006), dient als Grundlage für die weitere Bearbeitung und detaillierte Ausarbeitung des Freiraumes und wird im Bebauungsplan übernommen.

In nördlicher Fortsetzung zum Konzept der Sheridan-Kaserne ist das zentrale Gestaltungselement innerhalb des Grünzuges der Reese-Kaserne ein mäandrierender, sich vielfach aufteilender Fuß- und Radweg, der die Parklandschaft im Inneren von Norden nach Süden erschließt und neue Sport- und Freizeitflächen sowie extensiv genutzte Grünflächen schafft. Gestalterisch wird den geschwungenen Wegen in der Mitte des Parkgeländes eine streng gefasste Eingrünung der Ränder des Parks gegenübergestellt, um die im Rahmenplan aufgezeigte Abgrenzung zu den Baufeldern zu unterstreichen.

Die weitläufige Parklandschaft soll den Anwohnern im Gebiet aber auch den Anwohnern angrenzender Wohngebiete und den Besuchern des Kulturhauses Abraxas als Fläche zur Nah- und Kurzzeiterholung dienen.

In der mittleren und südlichen Hälfte des Grünzuges sind Bereiche vorgesehen, die für kleinere Kinder Spiel- und Freizeitbereiche bereithalten; im Süden des Grünzuges dominieren Sportbereiche für Jugendliche und Erwachsene, wie z. B. Baseball- und Jugendspielplätze. Kleinkinderspielplätze werden dabei aufgrund der besseren Kontrollmöglichkeit im Nahbereich der Wohnbebauung angesiedelt. Diese Nutzungen werden hinsichtlich ihrer konkreten Lage auch im Hinblick auf deren Auswirkungen auf die Wohnbebauung (Lärmschutz) optimiert.

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen stellen das grünordnerische Gestaltungskonzept als Rahmen sicher. Die in den Festsetzungen aufgeführten Arten orientieren sich an der potenziell natürlichen Vegetation und die vorhandenen Gehölzbestände sowie in Bezug zu den gestalterischen Zielsetzungen gewählt. Eine Berücksichtigung fand hier auch, dass solare Energieeinträge in Wohngebäude in den Übergangszeiten möglichst wenig beeinträchtigt werden. Aus diesen Gründen kann von

den Arten der potenziell natürlichen Vegetation bis zu einem gewissen Grad abgewichen werden, wenn die Bäume für eine effizientere Energienutzung besondere Merkmale, wie z. B. später Blattaustrieb, früher Blattfall, lichte Kronen usw. aufweisen sollten. Innerhalb der zentralen Grundfläche können auch nicht heimische Gehölze verwendet werden.

Mit den festgesetzten Straßenbäumen werden sowohl die verkehrsberuhigten als auch die Haupteerschließungsstraßen deutlich gegliedert und tragen zu einem stark durchgrüntem Straßen- und Wohnviertel-Bild, wie es in der Umweltstadt Augsburg üblich ist, bei. Die festgesetzten Baumarten gewährleisten darüber hinaus einen einheitlichen Charakter des Straßenbildes und einen guten Anwuchserfolg.

Um den Schutz der biotopkartierten Gehölzbestände entlang der Bürgermeister-Ackermann-Straße zu dokumentieren, sind diese in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

D.4.5. Immissionsschutz

D.4.5.1. Verkehrslärm

Grundlage für die Beurteilung des Straßen- und Schienenlärms ist die „Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 228“ der Kling Cosult GmbH vom 29.02.2008 und Nachtrag vom 11. 03.2008.

In dieser wurden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche folgender maßgebender Hauptverkehrsstraßen und neuer gebietsinterner Erschließungsstraßen auf die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet untersucht:

- Ulmer Straße
- Bürgermeister-Ackermann-Straße
- Reinöhlstraße
- Sommestraße
- Landvogtstraße
- Langemarckstraße
- Planstraße A.

Die Ermittlung der Emissionspegel dieser Straßen erfolgte auf Grundlage der in der Verkehrsprognose vom Januar 2008 dargestellten Prognosebelastung für das Jahr 2020.

Weiterhin flossen die Schalleinwirkungen des Straßenbahnverkehrs (Straßenbahnlinie 2 und geplante Straßenbahnlinie 5) sowie der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Bahnstrecken der DB (5300, 5302 und 5305) in die Berechnung ein.

Grundlagendaten zur Bildung der Emissionspegel aus dem Schienenverkehr wurden bei den Stadtwerken Augsburg (Straßenbahnlinien) und der DB (Eisenbahnstrecken) erhoben.

Für die Bahnstrecken der DB erfolgte die Emissionspegelermittlung auf Grundlage der für das aktuelle Bezugsjahr 2007 mitgeteilten Zugzahlen. Die Abweichung vom üblicherweise heranzuziehenden Prognosehorizont 2015 ist gerechtfertigt, weil es sich bei den von der DB für diesen Prognosehorizont mitgeteilten Zugzahlen um eine theoretische Maximalstreckenbelegung handelt. Für den üblicherweise heranzuziehenden Prognosehorizont 2015 gibt die DB eine Verdreifachung des relevanten Güterverkehrsaufkommens an, während die Zugzahlen des Personenverkehrs nur wenig ansteigen. Wegen der bestehenden technischen Kapazitätsgrenzen des vorhandenen Streckennetzes werden die Zugzahlen in dieser Größenordnung als unwahrscheinlich eingestuft.

Zusätzlich wird derzeit ein EU-weites Sanierungsprogramm der Güterwägen durchgeführt, mit dem Ziel, die Geräuschemissionen durch Klotzbremsen erheblich zu reduzieren. Außerdem werden zunehmend neue Hochgeschwindigkeitsstrecken in potenziellen Zeitfenstern auch für den Güterverkehr genutzt, was die hier berücksichtigten Streckenabschnitte entlastet. Hinzu kommt, dass die DB ab 2008 an dieser Trasse mit Planungen zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen beginnt. Die entsprechenden Schallgutachten wurden bereits von der DB in Auftrag gegeben.

Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen zu Straßen- und Schienenlärm ergibt sich, dass im Plangebiet die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht an einer Vielzahl von Gebäuden überschritten sind.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen bei bis zu max. 15,0 dB(A) am Tag und bei bis zu max. 15,4 dB(A) in der Nacht. Die höchsten Überschreitungen treten an den straßenzugewandten Fassaden auf. Durch die Anordnung der weniger schutzbedürftigen Nutzungen (Sondergebiete, Mischgebiete) an den Hauptverkehrsstraßen werden Schallimmissionskonflikte dabei bereits minimiert.

Bereits heute können durch die bestehenden Vorbelastungen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in einem großen Teil des Areals nicht eingehalten werden. Dies kann allerdings nicht dazu führen, dass deshalb im Bereich der Reese Kaserne keine weitere Innenentwicklung im Bereich der Wohnnutzung erfolgen kann.

Nachdem auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, sind gemäß DIN 18005 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dort gewahrt. Die Orientierungswerte sind hier im Vergleich zu Allgemeinen Wohngebieten um 5 dB(A) höher und betragen tags 60 dB(A) und nachts

50 dB(A). Damit kann auch angesichts der allgemeinen städtischen Vorbelastungen für die Allgemeinen Wohngebiete der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete als sachgerecht herangezogen werden.

Aufgrund der innenstadttypischen Vorbelastung werden bei den anderen Gebietskategorien (Mischgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet) erst bei Überschreitung der jeweiligen Grenzwerte der 16. BImSchV Lärmschutzmaßnahmen als zwingend erforderlich eingestuft, da auch diese Grenzwerte als Indiz für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten. Diese liegen im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 um jeweils 4 dB(A) höher.

Trotzdem sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen durch Schallschutzwände oder -wälle lassen sich, mit Ausnahme des Baufeldes 33 (Kulturhaus Abraxas), wegen der für das Plangebiet mangelnden Wirksamkeit und auch unter dem Aspekt des Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht sinnvoll realisieren.

Daher sind bei auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 in den Allgemeinen Wohngebieten sowie für alle anderen Gebietskategorien bei Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den jeweils vorgegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit dimensioniert (siehe Anlage F.6.). Markiert als Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Fassaden ab Lärmpegelbereich III (bzw. 3), bei denen die oben beschriebenen Werte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV überschritten werden. Die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Lärmpegelbereiche I und II werden mit den allgemein aktuellen Baustandards (z. B. Vorgaben für Neubauten zur Energieeinsparung, Energieeinsparverordnung) bereits eingehalten und werden daher nicht explizit aufgeführt.

Für Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) wird als Basis zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche der maßgebliche Außenlärmpegel auf Grundlage des nächtlichen Beurteilungspegels zuzüglich 10 dB(A) (zuzüglich 3 dB(A) entsprechend DIN 4109 Nr. 5.5.2 und 5.5.3) ermittelt. Basis der DIN 4109 zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist der Beurteilungspegel zur Tagzeit; im Normalfall wird davon ausgegangen, dass sich die Beurteilungspegel von Tag- und Nachtzeit um 10 dB(A) unterscheiden. Da im Plangebiet insbesondere aufgrund des Schienenlärms der Nachtlärm nicht 10 dB(A) unter dem Tagwert liegt, teilweise sogar nahezu dem Taglärm entspricht, wurde als Grundlage für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels der Beurteilungspegel für die Nachtzeit zzgl. 10 dB(A) herangezogen.

Als weitere passive Schallschutzmaßnahme ist die Orientierung von schützenswerten Räumen und ggf. die fensterunabhängige Belüftung vorgesehen.

Grundsätzlich wird darüber hinaus die Baureihenfolge im Plangebiet festgesetzt. Durch die Abschirmwirkungen der Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen werden die auf weiter entfernt dahinter liegenden schützenswerten Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen reduziert.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

D.4.5.2. Gewerbe- und Freizeitlärm

Neben den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden mögliche Gewerbelärmimmissionen aufgrund des geplanten Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe in der schalltechnischen Begutachtung zum Gewerbelärm gemäß DIN 18005 im Gutachten von Kling Consult vom 29.02.2008 untersucht. Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, der Sondergebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich des Kulturhauses Abraxas hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Dazu werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² Gebietsfläche tags und nachts festgelegt.

Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996) (Oktober 1999) unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche der geplanten Nutzungen dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten.

Für die Gebiete mit festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung der Nachweis gefordert, dass diese durch die geplante Nutzung nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung zu entnehmen. Die tatsächlich installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

Mit diesen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen die rechnerisch an den maßgeblichen, schutzbedürftigen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes (Allgemeine

Wohngebiete WA und Mischgebiete MI) und außerhalb des Plangebiets (angrenzende Wohnnutzungen) ermittelten Beurteilungspegel sowohl am Tag als auch in der Nacht unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht bzw. für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den bestehenden und geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden können mit den festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen gewahrt werden.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel stellen eine weitestgehend baugebietstypische Nutzung im Plangebiet sicher. Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind für den Gewerbelärm auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

D.4.5.3. Emissionen aus dem Kulturhaus Abraxas

Beim Abraxas handelt es sich um einen ehemals militärischen Veranstaltungsort, an dem als nichtmilitärische Nachfolgenutzung im Rahmen des Kulturparks West weiterhin kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden. Die kulturelle Nutzung des Abraxas ist hinsichtlich der Lärmimmissions-situation durch seine Gemengelage mit der östlich außerhalb des Plangebiets anschließenden Wohnnutzung entlang der Sommestraße bestimmt. Deshalb ist es in der Vergangenheit bereits zu Schallkonflikten aufgrund des nächtlichen Besucherverkehrs gekommen.

Aufgrund der zeitlich beschränkten Einwirkungen und der Prägung durch die frühere Nutzung werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zur Nachtzeit als sachgerecht betrachtet.

Die Neuordnung der Stellplätze für Besucher des Abraxas mit Aufteilung in eine nördliche und eine südliche Parkplatzfläche stellt zusammen mit der grünordnerischer Gestaltung einen wichtigen Beitrag zur Entzerrung der bestehenden Lärmproblematik und zur weiteren Entwicklung des Kulturhauses dar.

Die neue Stellplatzsituation wurde im o. g. Gewerbelärmgutachten hinsichtlich ihrer schalltechnischen Verträglichkeit mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen untersucht.

Mit den festgesetzten 76 Stellplätzen auf den zwei Parkplätzen nördlich und südlich des Kulturhauses Abraxas kann der für diese Gemeinbedarfsfläche durch den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bedingte Immissionsrichtwertanteil an den Bestandsgebäuden östlich der Sommestraße nicht eingehalten werden.

Schallimmissionseinwirkungen auf die Nachbarschaft werden jedoch durch Schallschutzwände entlang der Stellplätze wirksam minimiert, wodurch die Schallbelastung in den angrenzenden schützenswerten Nutzungen gegenüber dem bisherigen Zustand insgesamt entzerrt werden kann.

Lediglich an den Immissionsorten unmittelbar gegenüber den neuen Parkplatzzufahrten erhöhen sich die Lärmbelastungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dennoch gewahrt, da der aufgrund der Gemengelage zur Beurteilung herangezogene nächtliche Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) an keinem Immissionsort überschritten wird.

D.4.5.4. Emissionen aus Sport- und Freizeitanlagen

Eine schalltechnische Bewertung möglicher Auswirkungen von Sport- und Freizeitanlagen wie dem Bolz-/Sportplatz und den Kinderspielplätzen kann noch nicht endgültig vorgenommen werden. Die genaue Lage und Ausgestaltung derartiger Flächen wird erst im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Freiraumplanung abschließend festgelegt. In diesem Zusammenhang muss auch die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Einrichtungen mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft sichergestellt sein. Da die Stadt Augsburg Eigentümerin der Flächen des Plangebietes ist, kann die Ausbildung derartiger Einrichtungen in der Grünzone jederzeit so gesteuert werden, dass keine unzulässigen Auswirkungen von diesen Bereichen ausgehen, zumal aufgrund der Größe der Grünfläche ausreichende Abstände zu angrenzenden schützenswerten Nutzungen eingehalten werden können.

D.4.5.5. Luftschadstoffe

Gemäß Luftreinhalteplan der Stadt Augsburg vom Dezember 2004 sind entlang der verkehrsreichen Straßen Bgm.-Ackermann-Straße und Ulmer Straße bislang keine Überschreitungen der Luftschadstoff-Grenzwerte der 22. BImSchV zu erwarten, es bestehen jedoch hohe Vorbelastungen durch Feinstaub. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei einer Realisierung der Planungen in der ehem. Reese-Kaserne keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu Grenzwertüberschreitungen führen könnten.

Die für die Luftreinhaltung getroffene Regelung des Ausschlusses von Festbrennstoffen mit Ausnahme von Holzpellets berücksichtigt die gegenwärtige Luftschadstoffsituation in Augsburg und trägt zur Verminderung der sowohl lokal wirksamen als auch auf das gesamte Stadtgebiet Einfluss nehmenden Schadstoffemissionen bei.

D.4.6. Ver- und Entsorgung

D.4.6.1. Planungskonzept

Aufgrund der völligen städtebaulichen Neustrukturierung des Gebietes und den anderen Versorgungsrichtlinien der Amerikaner ist von einer überwiegenden Neuverlegung der Leitungsnetze von Strom, Wasser und Telekommunikation auszugehen. Sie wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.

D.4.6.2. Fernwärme

Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist als gesichert anzusehen, nachdem das erforderliche Netz an Heizleitungen in allen Gebäuden mit den zugehörigen Schächten, Übergabestationen und dergleichen in den Jahren 1986 bis 1992 nach den neuesten technischen Richtlinien gebaut worden ist. Eine evtl. Neukonzeption des Verteilnetzes und der Hausanschlüsse ergibt sich aus der Lage der künftigen Bauflächen und erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen. Daraus folgend ergibt sich auch eine teilweise Neuverlegung von Fernwärmeleitungen. Innerhalb des Plangebietes verläuft teilweise im Bereich der öffentlichen Grünflächen die Hauptversorgungsleitung Fernwärme für das Wohngebiet Centerville Nord, das Zentralklinikum und die sich nordwestlich anschließenden Stadtgebiete, von der aus bestehende Gebäude und Nutzungen versorgt werden. Lage und Beibehaltung der bestehenden Fernwärmeleitung werden im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

D.4.6.3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

D.4.6.4. Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage der Stadt Augsburg ist in der Lage, die Abwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen und ausreichend zu reinigen. Die Ableitung der Abwässer aus dem Gebiet wird durch den Bau eines neuen Kanalnetzes im Mischsystem sichergestellt. Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Kanäle weisen eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit auf.

D.4.6.5. Niederschlagswasserentsorgung

Für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist künftig eine Versickerung geplant. Grundsatz hierbei ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, damit gewährleistet ist, dass keine gefährlichen Auswaschungen ins Grundwasser möglich sind.

Das auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Wohn-, Misch- und Sondergebieten sowie im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt, da in den Randbereichen dieser Verkehrsflächen keine ausreichenden Versickerungsflächen auf öffentlichem Grund vorhanden sind, um eine Versickerung über die belebte Bodenzone sicherstellen zu können.

D.4.6.6. Stromversorgung

Das Plangebiet ist von der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH elektrisch nur in den Randgebieten entlang der Sommestraße, Reinhölstraße, Bgm.-Ackermann-Straße, Langemarckstraße und Ulmer Straße erschlossen. Im Verlauf der Carl-Schurz-Straße sind die für die bestehenden Gebäude versorgenden Leitungen dem geplanten Straßenverlauf anzupassen. Im Südosten des Bebauungsplangebietes steht die Transformatorstation Nr. 265. Diese Station dient der Versorgung des Kulturhauses Abraxas, des Kulturparks West sowie der Gehörlosenschule und ist deshalb in ihrem Bestand zu sichern. Um die notwendige Flexibilität bei der Neuordnung des Elektrizitätsnetzes zu erhalten, wird diese Transformatorstation nicht festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind umfangreiche Kabelverlegungen notwendig. Abhängig vom Leitungsbedarf und den zukünftigen Lastschwerpunkten ist die Errichtung einer oder mehrerer Transformationenstationen notwendig. Der Ausbau des Elektrizitätsnetzes im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

D.4.6.7. Telekommunikation

Das Gesamtareal wird im Rahmen der Erschließungsplanung flächendeckend mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen an der Bürgermeister-Ackermann-Straße außerhalb des von vorhabenbedingten Bauarbeiten betroffenen Gebietes Fernmeldekabel der LEW TelNet, die in ihrem Bestand zu sichern sind.

D.4.6.8. Richtfunkverbindung

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken. Durch die Richtfunkstrecken ergeben sich keine Auswirkungen für die geplanten Nutzungen, zumal die Höhenbeschränkung der Gebäude im Plangebiet mit maximal 13,0 m deutlich unterhalb der von der Bundesnetzagentur als Minimalbeeinflussungshöhe genannten Gebäudehöhe von 20 m liegt. Auf eine planzeichnerische Darstellung wurde daher verzichtet.

D.4.6.9. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für den gesamten Planbereich ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. neu zu erstellenden und ausreichend dimensionierten Verkehrswege abgewickelt werden.

D.4.6.10. Heizenergieversorgung

Derzeit wird für das Plangebiet durch die Hochschule Augsburg, Prof. Sahner ein Energiekonzept erarbeitet, um aufzuzeigen, wie das Plangebiet möglichst umweltfreundlich und klimaneutral mit Energie versorgt werden kann. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits die Stellung der Gebäude hinsichtlich einer Minimierung der Verschattungswirkung optimiert.

Für das Plangebiet wurde auch eine hydrogeologische Grundlagenermittlung zur Planung einer oberflächennahen geothermischen Nutzung durchgeführt (Gutachten Hydro Consult vom 03.05.2007). Demzufolge kann im Plangebiet der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen erfolgen. Eine Berücksichtigung der Fernwärmeleitung für die Heizenergieversorgung im Plangebiet kann bei entsprechender Nachfrage sinnvoll sein und muss im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden.

D.5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Bereits im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung wurde durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Büro Kling Consult, Krumbach, der damalige Zustand im Planungsgebiet einer Beschreibung und Bewertung entsprechend dem Schutzgutkatalog des UVPG unterzogen (Untersuchung vom 20.12.2005, siehe D.5.3.1). Die Beschreibung der Umwelt erfolgte dabei nur soweit, als sie in diesem Planungsstadium für eine Beurteilung erforderlich und möglich war.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde diese Bewertung um Sekundärdaten (z. B. Altlastenuntersuchung) und erste Abschätzungen der Auswirkungen der geplanten Umnutzung auf die Belange des Umweltschutzes erweitert. Diese Ausführungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet und durch die Auswertung von im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen und weiterer in diesem Zusammenhang durchgeführter Untersuchungen und Gutachten ergänzt.

Nach erneuter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Auswertung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurde der Umweltbericht vervollständigt.

D.5.1. Einleitung

D.5.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kap. D.1. „Anlass der Planung“ und D.4. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.5.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Im Areal der Reese-Kaserne bzw. in unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse kartierte Biotop der Stadtbiotopkartierung (parkähnliche Grünanlagen mit Baumbestand, alte Einzelbäume und Hecken).

Der Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Augsburg, zu denen der Planbereich zu zählen ist, wird nach Maßgabe der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg vom 19.12.1998, zuletzt geändert durch VO vom 16.08.2001, geschützt. Darüber hinaus sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

D.5.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

D.5.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kap. D.2. „Beschreibung des Planbereiches“ und D.4.5. „Immissionsschutz“.

D.5.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg (Juni 1995), der im Parallelverfahren geändert wurde, stellte das Kasernengelände als „Sonderbaufläche ohne weitere Zweckbestimmung“ dar.

Für das Kasernenareal liegt trotz vorhandener umfangreicher Gebäudesubstanz ein sog. Außenbereich im Innenbereich vor (§ 35 BauGB), weshalb für den Großteil des Plangebietes kein Baurecht abgeleitet werden kann. Eine Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen wäre nur im Zuge der Wiederaufnahme einer militärischen Nutzung möglich. Diese Option ist jedoch nicht realistisch. Für den bebauten Bereich zwischen Sonne- und Reinöhlstraße wäre eine Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB denkbar, allerdings sind auch hier Strukturvorgaben durch eine Überplanung erforderlich.

Demzufolge wäre ohne die geplante Konversion der Großteil des Areals und des Baubestandes bauplanungsrechtlich langfristig als militärische Brachfläche dem Verfall preisgegeben und bliebe für die Öffentlichkeit weitgehend unzugänglich. An diesem Zustand ändert auch die seit 1995 laufende Zwischennutzung zahlreicher Gebäude nichts, zumal aufgrund fehlender Investitionen in die Bausubstanz ein zunehmender Verfall festzustellen ist. Die Mietverträge für die Zwischennutzungen (außer Bestandsgebäude im „Kulturpark West“) sind Ende 2005 ausgelaufen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der beiden Planungsalternativen (Nichtdurchführung der Planung/Durchführung der Planung) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt.

Der von der Gehörlosenschule genutzte Bereich im Süden, die Wohnbebauung im Südwesten (Centerville Nord), das Gebäude der BIMA im Osten, das Kulturhaus Abraxas im Osten sowie die Kindertagesstätte

im Westen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert und sind damit nur eingeschränkt Gegenstand der nachfolgenden Betrachtungen.

D.5.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion eines Gebietes. Das Planungsgebiet ist infolge der militärischen Nutzung derzeit und nach Ablauf der Zwischennutzungsverträge mit Ausnahme des Kulturparks West zu großen Teilen unzugänglich und unterliegt offiziell keiner sonstigen Nutzung. Es weist somit keinerlei Wohn- und nur auf den Kulturpark West begrenzte Erholungsfunktion auf. Das Areal wirkt als räumliche Trennung innerhalb des Stadtteils Kriegshaber.

Hinsichtlich der Altlastensituation im Plangebiet wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden verwiesen. Die lufthygienische Situation wird unter dem Schutzgut Luft/Klima dargelegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Areal in weiten Teilen für die Öffentlichkeit unzugänglich. Die im Stadtteil Kriegshaber vorhandenen Erholungs- und Grünflächendefizite bleiben auch weiterhin bestehen. Es fehlen bedeutende Vernetzungen mit den umgebenden Stadtteilen, der Innenstadt sowie außenliegenden Grünzonen. Zusätzlich wirken die Bürgermeister-Ackermann-Straße und Ulmer Straße als Barriere bei der potenziellen Vernetzung von Grünzonen sowie der Anbindung an das weitere Wohnumfeld.

Die Ansiedlung von gewerblichen, gemischten und Wohnnutzungen bzw. Sondernutzungen im Zuge der Durchführung der Planung erhöht das Angebot an attraktiven Arbeits- und Wohnstätten im Augsburger Westen (Sozialregion Nordwest). Zudem ergibt sich eine Verbesserung der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen für den Stadtteil Kriegshaber.

Die Öffnung des gesamten Areals wertet die derzeitige Situation erheblich auf. Die großen, für jedermann zugänglichen Grünflächen und z. T. beleuchteten Wegeverbindungen, bewirken eine deutliche Steigerung des Erholungs- und Freizeitangebotes für Kriegshaber.

Immissionen

Entlang der das Plangebiet umgrenzenden Hauptverkehrsstraßen für die verschiedenen Baugebiete ist regelmäßig mit Überschreitungen der nach DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte sowie teilweise der nach 16. BImSchV zulässigen Grenzwerte zu rechnen. Weitere Beeinträchtigungen gehen von der Straßenbahnlinie 2 sowie der berücksichtigten geplanten Straßenbahnlinie 5 und insbesondere von den 3 Eisenbahnlinien (u. a. Augsburg – Ulm und Augsburg - Donauwörth) im Osten des

Plangebietes aus. Durch die geplanten Bauflächen wird neuer Ziel- und Quellverkehr erzeugt, der zusätzliche verkehrsbedingte Lärmemissionen hervorruft.

Um den gesetzlichen Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen, werden eine Baureihenfolge, die Orientierung schutzbedürftiger Räume sowie weitere passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. In dem bereits stark vorbelasteten Umfeld werden im Rahmen der Abwägung als Grundlage für die Dimensionierung dieser Lärmschutzmaßnahmen schalltechnische Ermessensspielräume berücksichtigt und entsprechende Zumutbarkeitsschwellen festgelegt. Damit können in den Baugebieten mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete als Beurteilungsgrundlage die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese können entsprechend ihrem Vorsorgecharakter gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht widersprechen.

In den Allgemeinen Wohngebieten kann durch die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen regelmäßig auch Wohnnutzungen zulässig sind, ebenfalls von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Durch eine Beschränkung der zulässigen Schallemissionen im Gewerbegebiet, in den Sondergebieten, bzw. im dem Bereich mit Freizeitaktivitäten (Kulturhaus Abraxas) ist gemäß der schalltechnischen Begutachtung „Gewerbe- und Freizeitlärm“ der Kling Consult GmbH vom 29.02.2008 sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eingehalten werden. Für den Bereich des Kulturhauses Abraxas werden zusätzlich Schallschutzwände entlang der geplanten Parkplatzflächen vorgesehen, wodurch die Schallbelastung in den angrenzenden schützenswerten Nutzungen gegenüber dem bisherigen Zustand insgesamt reduziert werden kann.

D.5.2.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet hat neben zahlreichen versiegelten, vegetationsfreien Flächen einen hohen Anteil an Grünflächen sowie ehemaligen und aktuell genutzten Sportanlagen.

Bei den Grünbereichen handelt es sich im Wesentlichen um Rasenflächen mit unterschiedlicher Schnitthäufigkeit (Sportanlagen intensiv gepflegt). Von besonderer Bedeutung ist der gut ausgebildete Baumbestand mit z. T. sehr großen alten Bäumen sowie Baumgruppen und Formationen mit Ensemblewirkung entlang von Straßen, mit Bezug zu besonderen Gebäuden bzw. im Bereich von öffentlichen Plätzen.

Des Weiteren befinden sich sowohl in genutzten als auch ungenutzten Bereichen des Kasernenareals größere Schotterflächen und brachliegende Grundstücke, die weitgehend der Sukzession überlassen sind.

Insbesondere zeigen sich derartige Sukzessionsflächen randlich an bestehenden Lagerplätzen bzw. im näheren Umfeld zu vorhandenen Gebäudestrukturen.

Kleinflächig befinden sich im Kasernenareal Zufahrtswege aus Rasengittersteinen und/oder Schotterrassen innerhalb von Grünflächen sowie im Südosten des Untersuchungsgebietes der ehemalige Festplatz in Form einer Kombination von Schotterrassen und Rasenflächen.

Stadtbiotopkartierung

Im Areal der Reese-Kaserne bzw. in unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse kartierte Biotope der Stadtbiotopkartierung. Es handelt sich um parkähnliche Grünanlagen mit Baumbestand, 2 Heckenstreifen sowie einige alte Bäume (Linden, Robinien, Eiche), die in der Planung berücksichtigt sind und nach Möglichkeit erhalten werden sollen.

Baumbewertung/Baumkataster Augsburg

Für die Rahmenplanung wurde auf Grundlage des vorhandenen Baumkatasters Augsburg von Eger & Partner in 2004 eine Bewertung des Baumbestandes innerhalb des Kasernenareals auf Luftbildbasis durchgeführt.

Die Bäume wurden im Bebauungsplan bzw. in der Anlage Beiplan F.5.2. als Bestand übernommen; die Bewertung des Baumbestandes ist aus Anlage Beiplan F.5.1 zu entnehmen. Für diese Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg.

In einer weiteren Bewertung des Baumbestandes durch Dipl.-Ing. Schall (2007) wurde der Baumbestand im Plangebiet mit Schwerpunkt auf seine städtebauliche Bedeutung und hier insbesondere das gestalterisch-architektonische Potenzial untersucht. Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der erhaltenswerten Bäume insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Ensemblewirkung. Die unter diesem Gesichtspunkt bewerteten Bäume sind im Bebauungsplan als Bestand übernommen und als „Baum zu erhalten“ festgesetzt.

Fauna und Flora

Im Untersuchungsgebiet existieren keine Fundorte nach Artenschutzkartierung; ein Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Augsburg ist in Aufstellung.

Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund seiner älteren Gebäudestrukturen sowie des alten Baumbestandes insbesondere für Fledermäuse als Lebensraum von Interesse sein. Deshalb wurde eine Kartierung potentiell geeigneter Lebensräume durchgeführt. Im Ergebnis ist für das Planungsgebiet eine unterdurchschnittliche Fledermausaktivität zu verzeichnen. Insbesondere der Gebäudebestand weist keine Hinweise auf eine Fledermausbesiedlung auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Bestand an Grünland und Gehölzen im Zuge der Sukzession zunehmen. Das gesamte Areal würde zu einer Sukzessionsfläche mit überwiegendem Gebüsch- und Baumannanteil inmitten des Stadtgebietes „verwildern“, da die Grünflächen und Gehölze keinerlei Pflege erhalten. Dies wäre für Tiere und Pflanzen mit entsprechendem Lebensraumanspruch eine positive Entwicklung.

Bei Realisierung der Planung wird der wertbestimmende Gehölzbestand im Bereich der zentralen öffentlichen Grünflächen weitestgehend erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Der innerhalb der überbaubaren Flächen befindliche erhaltenswerte Gehölzbestand unterliegt der Baumschutzverordnung und muss bei Entfernung entsprechend ersetzt werden. Die Beseitigung des Gehölzbestandes innerhalb der überbaubaren Flächen ist jedoch bereits wegen der erforderlichen Altlastensanierung notwendig, sodass von der geplanten Nutzung keine erheblich nachteiligen Wirkungen mehr auf das Schutzgut Pflanzen ausgehen.

Mit der Realisierung der großflächigen Grünbereiche und der dort vorgesehenen Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft werden zusammenhängende Grünstrukturen mit einer hervorragenden Vernetzung zu den Siedlungsräumen im Augsburger Westen und den angrenzenden Landschaftsräumen sichergestellt und ein Ersatz für den Verlust faunistischer Lebensräume geschaffen.

D.5.2.2.3. Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden des Plangebietes sind durch eine bereichsweise vollständige Versiegelung (Gebäude, Verkehrs- und Hofflächen) mit entsprechendem Verlust an Bodenfunktionen auf mehr als der Hälfte des Kasernenareals beeinträchtigt. Neben dieser allgemeinen Vorbelastung des Plangebietes sind verschiedene Altlasten vorhanden. Hierzu liegt seit März 2003 vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Schönwolf & Partner ein Gutachten zur Altlastenerkundung Phase IIb-3 der Reese-Kaserne Augsburg vor.

Dabei wurde aufbauend auf den bisherigen Erkundungsmaßnahmen durch ergänzende Untersuchungen von Boden und Grundwasser eine weitgehend abschließende Bewertung aller bisher bekannten kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) bzw. Kontaminationsflächen (KF) vorgenommen. An insgesamt 85 KVF bzw. KF wurden Ergebnisse festgestellt, ergänzt und im Gutachten dokumentiert. Bei den festgestellten Kontaminationen im Plangebiet handelt es sich um teilweise erhebliche Verunreinigungen des Bodens, die sich jedoch in der Regel weniger deutlich auf die Grundwasserbelastung auswirken (insbesondere Wartungsgruben, Leichtflüssigkeitsabscheider, Ablagerungen unter Versiegelung bzw. künstliche Auffüllungen verschiedener Ausdehnung und Mächtigkeit im Süd- und Nordteil des Areals). Im Gutachten des Büros Schönwolf & Partner wird empfohlen, bei den zu erwartenden Rückbaumaßnahmen

diese Kontaminationen durch Hinzuziehen eines Fachgutachters zu berücksichtigen und kontaminierten Boden ggf. zu entfernen bzw. zu sichern.

An den drei ehemaligen Kfz-Tankstellen wurden Treibstoffe bis in das Grundwasser eingetragen. Hier wird es jeweils erforderlich sein, zur weiteren Gefahrenabwehr für das Grundwasser Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Im Gutachten vom 15.12.2006 des Büros GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG wurden die Schadstoffzonen eingegrenzt. In diesem Zusammenhang wird auf die generelle Notwendigkeit einer Gefährdungsabschätzung bereits entsiegelter und künftig zu entsiegelnder Flächen durch den Investor bzw. Bauherrn hingewiesen. Im Kaufvertrag wird sichergestellt, dass der Investor/Verkäufer ein saniertes Grundstück übergibt. Falls im Rahmen der Baumaßnahmen durch den Käufer wider Erwarten weitere Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der Gutachter des Verkäufers zu informieren, der die weiteren notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg festlegt.

Trotz der Sanierung der Flächen bei Gebäuderückbau ist nicht auszuschließen, dass weiterhin unbekannte Belastungen im Gelände verbleiben können. Daher sind grundsätzlich auf den bekannten Altlastenverdachtsflächen jegliche Bodeneingriffe, Gebäuderückbau-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen, Flächenentsiegelungen und Nutzungsänderungen vorher durch Vorlage von Maßnahmenkonzepten mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg abzustimmen und nur unter Beteiligung eines Gutachters nach Beurteilung bodenschutz- und abfallrechtlicher Belange vorzunehmen und abschließend dokumentieren zu lassen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf den geplanten Bau- und Grünflächen, insbesondere in den sensiblen Bereichen (Wohnnutzung, Kinderspielplätze, etc.), unter Beteiligung des Umweltamtes und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, etc.) eine Sanierung der bisher bekannten und im Rahmen der Umnutzung ggf. noch auftretenden Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen auf Grundlage der Bestimmungen des jeweils bei der Bauausführung geltenden BBodSchG durchgeführt.

Die geplanten Bauflächen werden nach erfolgter Sanierung jeweils vor Baubeginn altlastenfrei sein. In den übrigen Bereichen werden bei einem Wiedereinbau von gering belastetem Material die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und insbesondere Gefährdungen der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Pflanzen ausgeschlossen sind.

Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Areals werden zwar verschiedene Flächen neu versiegelt, insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad jedoch von aktuell 54 % auf ca. 36,5% ab. Nachdem in weiten Teilen

des Plangebietes nach Durchführung der Altlastensanierung keine ungestörten Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sein werden, sind durch die Neuversiegelung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß reduziert. Die nicht überbaubaren Flächen werden einer Begrünung zugeführt.

In Folge der starken Versiegelung des Plangebietes und der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bislang erheblich beeinträchtigt. Die bisher vollzogene Praxis, sämtliches Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten wird bei Durchführung der Planung nicht mehr weiter verfolgt. Zudem wird die Oberflächenversiegelung im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß ausgelegt und der Anteil an abflusswirksamen Flächen maximiert. Mit den öffentlichen Grünflächen und den darin als Ergänzung zum Bestand zusätzlich vorgesehenen Gehölz- und Baumpflanzungen kann die Rückhalte- und Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet verbessert und der Rückfluss ins Grundwasser vergrößert werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen soweit möglich vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert.

Durch die geplante Bebauung ergibt sich keine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwasserstroms. Im Zuge der Altlastensanierung werden ggf. nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser dauerhaft beseitigt.

D.5.2.2.4. Schutzgut Klima/Luft

Die bebauten Bereiche der Reese-Kaserne und versiegelten Freiflächen unterliegen als Stadt-Klimatop starken Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland wie z. B. Ausbildung von intensiven Wärmeinseln, geringe relative Luftfeuchte, starke Windfeldstörungen, hohe Schadstoffbelastung der Luft etc. Die vorhandenen Grünflächen werden dagegen aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit (unversiegelt, Vegetationsflächen) als Grünanlagen-Klimatop kartiert.

Da sich vor allem größere Grünflächen positiv ausgleichend auf den Temperatur- und Luftfeuchteverlauf im Tagesgang auswirken und als klimatische Ausgleichsflächen für stärker bebaute, überwärmte Umgebungen dienen, wird die Schaffung einer zentralen Grünzone in der Richtung der nördlich ausgerichteten Ventilationsbahn und deren Vernetzung mit südlich angrenzenden Freiflächen des Westfriedhofs und der Sheridan-Kaserne als erhebliche lokalklimatische Verbesserung innerhalb der geschlossenen Siedlungsgebiete angesehen. Voraussetzung hierfür ist

eine Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet, ein Freihalten größerer Bereiche und eine Öffnung zwischen Baukörpern, um Staueffekte zu vermeiden; dies ist im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anpflanzung von Bäumen und der Erhalt vorhandener Baumgruppen ist anzustreben. Da sich Sand- und Rasenflächen deutlich stärker aufheizen, ist es sehr sinnvoll, in direkter Umgebung der geplanten Sport- und Freizeitflächen großzügige Anpflanzungen von Sträuchern und Büschen vorzusehen, um die Heizwirkung dieser Flächen zu kompensieren. Dies wird in der nachfolgenden Freiflächenplanung berücksichtigt.

Schwerpunkte von Luftschadstoffbelastungen liegen vorwiegend entlang von verkehrsreichen Straßen (Bgm.-Ackermann-Straße, Ulmer Straße, usw.). Zu verweisen ist insbesondere auf den bestehenden Luftreinhalteplan für die Stadt Augsburg und mögliche verkehrsbedingte Feinstaubimmissionen vor dem Hintergrund der 22. BImSchV.

Hinsichtlich dieser verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen unterscheidet sich die Planung nicht bzw. nur unwesentlich vom aktuellen Zustand im Plangebiet; durch den höheren Grünflächenanteil der Planung können jedoch Luftschadstoffe vermehrt ausgefiltert werden. Eine detaillierte Untersuchung der Luftschadstoff-Situation für das Plangebiet ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist vor allem durch eine hohe Vorbelastung an Feinstaub gekennzeichnet. Durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr ergeben sich zwar Mehrbelastungen, da die Verkehrszunahme keine erhebliche Größenordnung erreicht, ist eine signifikante Zunahme von Feinstaub sowie allgemein von Luftschadstoffen jedoch nicht zu erwarten. Die breiten Straßenräume und die im Plangebiet gegebene räumliche Offenheit stellen zudem eine ausreichende Durchlüftung sicher.

Um die Feinstaubemissionen zu verringern, wird der Einsatz von Festbrennstoffen für Kleinf Feuerungsanlagen auf die Verwendung von umweltfreundlichen Holzpellets beschränkt.

Durch den Einsatz von Holzpellets können die staub- und geruchsbelästigenden Emissionen so gering wie möglich gehalten werden, da bei Holzpellets im Vergleich zu anderen Festbrennstoffen mit Abstand die geringsten Emissionen vor allem hinsichtlich Staub und Kohlenmonoxid auftreten. Die Brennstoffe nach der DINplus für Holzpellets garantieren eine gleichbleibende, emissionsarme Brennstoffqualität, die den neuesten Anforderungen gerecht wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung von Schadstoffemissionen können in Verbindung mit einer Erhaltung des Großteils des Gehölzbestandes und den zusätzlich erfolgenden Gehölzpflanzungen achteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität minimiert werden.

Im Vergleich zum bestehenden Kasernengelände ist bei Realisierung der vorliegenden Planung eine qualitative Verbesserung des Stadtklimas sowie eine deutliche lufthygienische Verbesserung zu erwarten.

D.5.2.2.5. Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet weist ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Neben den für militärische Zwecke typischen mehrgeschossigen Unterkunftsgebäuden bzw. langgestreckten Hallen für den technischen Betrieb ist es durch große Bereiche mit Grünflächen sowie Flächen zur Freizeit- und Sportnutzung, aber auch durch völlig versiegelte Vorplätze sowie große Lagerflächen gekennzeichnet.

Obwohl mehr als die Hälfte des Areals überbaut und versiegelt ist, verleihen die dazwischen liegenden großzügigen Freiräume und der vorhandene Baumbestand dem Areal einen besonderen Charakter. Der großflächige Grünstreifen entlang der Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden ist eine wichtige visuelle Raumkante, die im Planungsvorhaben erhalten bleibt.

Durch die jahrzehntelange, bis heute bestehende, vollständige Einfriedung (Zaun und/oder Mauer) besitzt das Areal der Reese-Kaserne nahezu keine städtebaulichen Bezüge zu dem umgebenden Stadtteil Kriegshaber.

Bei Realisierung der Planung wird durch die Neuschaffung einer zentralen Grünfläche mit zusätzlichen neuen, baum- und heckenbetonten Raumkanten sowie diversen Ergänzungspflanzungen entlang von Straßen, Geh- und Radwegen das Plangebiet mit der Umgebung städtebaulich verzahnt und geöffnet, wodurch das landschaftliche Erscheinungsbild des Areals überhaupt erst für die Allgemeinheit erlebbar wird. Die geplanten Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung an den angrenzenden Bestand angepasst bzw. dienen zur Dokumentation städtebaulich sinnvoller Konzentrationen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten und stellen insofern ein abgestuftes Konzept gemäß der Zielvorstellung des Rahmenplanes dar.

D.5.2.2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet kommen mit Ausnahme des ehemaligen Kasinos (Kulturhaus Abraxas) keine ausgewiesenen Boden- oder Baudenkmäler vor. Dennoch ist vor allem in nicht bebauten Bereichen des Untersuchungsgebietes mit kleineren archäologischen Funden zu rechnen (z. B. Reste von Römerstraßen). Für mögliche Bodenfunde gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Grundsätzlich wird die archäologische Situation des Plangebietes in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden geklärt.

Vorbelastungen der Gebäude ergeben sich im Wesentlichen durch Schädigungen der Bausubstanz, die in der Regel infolge Nutzungsaufgabe (Verfall) hervorgerufen wurden. Aufgrund der hohen Kosten für eine Sanierung der Bestandsgebäude von Altlasten, der Umrüstung der technischen Ausstattung (insbesondere hinsichtlich des Wärme-, Schall- und Brandschutzes) sowie der Instandsetzung substanzgefährdender Bauschäden soll im Zuge der Durchführung der Planung ein Großteil der bestehenden Gebäude zurückgebaut werden. Zudem können die meisten der vorhandenen Gebäude und Gebäudeensembles nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept der Planung in Einklang gebracht werden. Die Freiraumplanung sieht dagegen vor, die Mauerbereiche im Bereich des Kulturhauses Abraxas und den Wohnarealen im Nordosten des Plangebietes zu erhalten, um hier den historischen Bezug zur jahrzehntelangen und stadtbildprägenden militärischen Nutzung zu bewahren.

Im Zuge der Planungsumsetzung ist zu prüfen, ob der Erhalt weiterer Baustrukturen, wie z. B. einzelner Baukörper im Baufeld 20 möglich ist. Die beiden Schornsteine des Heizkraftwerkes in der Mitte des Plangebietes, die aufgrund ihrer Höhenentwicklung einen architektonischen Orientierungspunkt im westlichen Stadtgebiet Augsburgs darstellen, können dagegen aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes nicht in die Planung integriert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die gesamten baulichen Anlagen aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen (bis auf den Bereich um das Abraxas) dem Verfall preisgegeben und würden im Laufe der fortschreitenden Sukzession des Areals von Gehölzen überwachsen. Im Hinblick auf den Zustand des Gebäudebestandes ist die planungsbedingte Aufgabe zahlreicher Bestandsgebäude vertretbar, zudem in Teilbereichen auch der Erhalt vorhandener Gebäude möglich ist und das architektonisch wertvolle Kasino (Kulturhaus Abraxas) in die Planung integriert wird.

D.5.2.2.7. Wechselwirkungen und Gesamtbewertung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst (z. B. die Beziehungen zwischen der Bodennutzung und den Schutzgütern Tiere und Pflanzen bzw. Klima). Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch Vorhaben zu erwarten wären.

Als Gesamtbewertung kann festgehalten werden, dass mit den durch die Planung verursachten Auswirkungen im Vergleich zum jetzigen Bestand bei einigen Schutzgütern eine Verbesserung eintritt, während bei anderen Schutzgütern nachteilige Auswirkungen hervorgerufen werden. Es ist davon auszugehen, dass nach der Umstrukturierung des Areals die positiven Auswirkungen der Planung (Öffnung des Areals und Vernetzung mit der Umgebung, Erholung, Freizeit, neue großflächige Nord-Süd-Grün-

brücke, Altlastensanierung, geordnete Wohn- und Arbeitsstätten, Nahversorgung etc.) überwiegen werden, insbesondere da im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Planung der Innenentwicklung der Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt und trotz der neuen Bebauung auch der Anteil an versiegelter Fläche reduziert wird.

D.5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich weitgehend als Außenbereich einzustufen. Die Baumaßnahmen stellen gemäß § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist gemäß § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Im Grünordnungsplan der Kling Consult GmbH vom 29.02.2008 wurden der Ausgleichsflächenbedarf und die Erfordernisse aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anlehnung an den Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgeschätzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgte durch Gegenüberstellung von Planungsentwurf und Bestand.

Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes wird sowohl nach außen wie nach innen durch seine Freiflächen mit z. T. prägendem Baumbestand bestimmt. Im Hinblick auf das Grünflächendefizit im Stadtteil Kriegshaber sind gerade diese Baumbestände hoch einzuschätzen.

Auf Basis der Baumkartierung der Stadt Augsburg haben Eger & Partner am 21.06.2004 den Baumbestand der Reese-Kaserne bewertet. Des Weiteren wurde von Dipl.-Ing. Schall (April 2007) eine Baumbewertung des Großbaumbestandes nach städtebaulicher Bedeutung (gestalterisch-architektonisches Potenzial) durchgeführt. In der Eingriffsbilanzierung sind sämtliche Bestandsbäume ermittelt (insgesamt 1.141 Stück) und dem Planungszustand gegenüber gestellt.

Durch die Planung ergibt sich ein „Plus“ an geplanten Bäumen (774 Stück abzüglich 40 Bäume aus älterer Ersatzforderung = 734 Bäume) gegenüber voraussichtlich zu entfernenden Bäumen (451 Stück) von insgesamt 283 Bäumen. Die Vorschriften der Baumschutzverordnung von Augsburg zu Ersatzpflanzungen bei wegfallenden Bäumen finden daher erst nach „Verbrauch“ dieses geplanten Baum-Überschusses Anwendung (siehe Anlage F.5.1.).

Da es sich bei dem Planungsvorhaben um eine militärische Konversionsfläche handelt, werden zahlreiche bereits versiegelte Flächen überplant. Der Versiegelungsgrad des Kasernengeländes (Ist-Zustand) liegt bereits bei über 54 % und sinkt aufgrund des neugeplanten, zentralen Grünzuges bei gleichzeitig relativ geringem Versiegelungsanteil durch Neubebauung auf einen Versiegelungsgrad von ca. 37 %.

Der planungsbedingte Eingriff ist mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan als ausgeglichen anzusehen.

Bewertungsergebnis: ¹⁾	
Ausbauzustand Reese-Kaserne	Wert
Ist-Zustand (2004)	12,24
Bebauungsplan/Freianlagenplanung, August 2007	15,76
Differenz ²⁾	+ 3,52

¹⁾ Bewertung gem. Bayer. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

²⁾ Baumbestand gesondert berücksichtigt

Vermeidung von Beeinträchtigungen - Eingriffsminimierung

Bei Realisierung des Planungsvorhabens eignen sich folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Sicherung der geschützten Biotope gemäß Stadtbiotopkartierung Augsburg (bei Biotop A 1080-004 „Parkstreifen entlang der Bgm.-Ackermann-Straße (...)“ geht ein Teil des Baumbestandes durch den geplanten Straßenanschluss verloren; im Gegenzug werden die bisher vorhandenen Zufahrten von Süden her zurückgebaut).
- Erhalt von Baumgruppen mit Ensemblewirkung (hierzu wurde ein Baum-Gutachten erstellt (vgl. Schall, April 2007) durch Berücksichtigung bei der Freianlagenplanung (Wegeführung durch den Grünzug) und im Bebauungsplan.
- Erhalt und Sicherung alter Baumbestände
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen soweit möglich
- Versickerung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Verwendung von versickerungsfähigen Straßen- und Wegebelägen
- Entsiegelung versiegelter Flächen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden z. B. durch Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen
- Erhalt klimatisch wirksamer Flächen wie z. B. großflächige Wiesenbereiche

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung von Wohnstraßen und Innenhöfen
- Gestaltung mit Fassaden- und Dachbegrünung.

Nachteilige Auswirkungen auf Boden und Wasser werden durch eine Sanierung von vorhandenen Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen beseitigt. In diesem Zusammenhang wird der bei Baumaßnahmen abgetragene Boden vor einem Wiedereinbau durch einen Fachgutachter hinsichtlich möglicher Belastungen überprüft. Nur Boden, der in Bezug auf die vorge-sehene Nutzung als unbedenklich einzustufen ist, wird wieder als Oberboden verwendet. Flächen, bei denen kein Bodenabtrag erfolgt, werden durch einen Fachgutachter untersucht und nutzungsbezogen hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Mensch abschließend bewertet. Bei einer Überschreitung der nutzungsbezogenen Schadstoffgrenzwerte kommt als Sanierungsmaßnahme in erster Linie ein Austausch des Oberbodens in Betracht.

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Plangebiet werden auf Grundlage der Schallgutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine weitere Minimierung von Lärmeinwirkungen erfolgt durch die Gestaltung der internen Erschließungsstraßen größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche und die Festsetzung der Bebauungsreihenfolge zur wirksamen Abschirmung von hinterliegenden Gebäuden vor Verkehrslärmimmissionen.

Eine Verminderung der Auswirkungen der Bebauung im Hinblick auf die Durchlüftung des Plangebietes wird durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht.

D.5.2.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Reese-Kaserne“ werden Eingriffe in den parkartigen Baumbestand und der Abriss einer Vielzahl von Gebäuden vorbereitet. Da diese Lebensraumstrukturen auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten schließen lassen, wurde für das Areal der Reese Kaserne ein Gutachten für eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ von der Kling Consult GmbH am 22.08.2007 erstellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist diese Prüfung insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Im Ergebnis konnte bei allen potenziell betroffenen Arten für die jeweiligen Populationen eine nachhaltige oder erhebliche Veränderung ausgeschlossen werden. Die naturschutzfachlichen Befreiungsvoraussetzungen gem. Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie sind damit gegeben.

Mögliche Standortalternativen (bspw. „grüne Wiese“) wären bei der Errichtung eines neuen Stadtquartiers von größeren Beeinträchtigungen betroffen (Neuversiegelung etc.) als bei der Umnutzung des bereits bebauten Kasernengeländes.

Die gewählte Lösung ist somit hinsichtlich der Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) als die insgesamt Günstigste einzustufen, da Standortalternativen, die die Zielvorstellungen des Vorhabens ebenfalls in zumutbarer Weise erfüllen könnten, zu keiner geringeren Betroffenheit dieser Arten führen würden.

D.5.2.5. Planungsalternativen

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung der Reese-Kaserne ergibt sich für das Plangebiet die Chance, im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorhandene städtebauliche und grünordnerische Defizite im Stadtteil Kriegshaber zu beseitigen. Räumliche Alternativen sind nicht vorhanden.

Um die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen bestmöglich umzusetzen, wurden diverse Planungsschritte zur Definition eines Zielkatalogs durchgeführt (vgl. Kap. D.3.).

Ergebnis dieses Entwicklungsprozesses ist die städtebauliche Rahmenplanung vom 13. Januar 2006, die die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung darstellt. Insofern sind auch hinsichtlich der Planungskonzeption keine Alternativen vorhanden; Planungsvarianten innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und optimiert.

D.5.3. Zusätzliche Angaben

D.5.3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen war die städtebauliche Rahmenplanung der Stadt Augsburg vom 13.01.2006 sowie die in diesem Zusammenhang von der Firma Kling Consult erstellte UVP-Grundlagenerhebung und Vorabbilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs vom 20.12.2005 und deren Überarbeitung im Juli 2007 einschließlich der nachfolgenden B-Plan-relevanten Fachgutachten:

- Altlastenerkundung Phase IIb-3, Reese-Kaserne, GBS, Augsburg 31.03.2003
- Rückbau von unterirdischen Altöl-Tankanlagen, GBS, Augsburg 2005
- Grundwasseruntersuchung Reese-Kaserne – TRW1, GBS, Augsburg 2005
- Orientierende Bauschadstoffuntersuchung und Kostenschätzung für Entsiegelung und Gebäuderückbau, GBS, Augsburg 2005
- Stadtklimatologische Begutachtung der Rahmenplanung Reese-Kaserne Augsburg, Lehrstuhl für Physische Geographie und Quantitative Methoden der Universität Augsburg vom Januar 2006.
- Bewertung des Baumbestandes, Büro Eger und Partner vom 21.06.2004
- Schallimmissionsberechnungen des Umweltamtes zu einer ersten Entwurfsplanung Reese-Kaserne im Dezember 2002.
- Detailuntersuchung Boden KF 12 (ehemalige Tankstelle), GBS, Augsburg vom 15.12.2006
- Gutachten zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Reese-Kaserne Augsburg: Erfassung und Bewertung des prägenden Baubestandes, Dipl.-Ing. Hermann Schall, 13.04.2007
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Kling Consult, 22.08.2007
- Hydrogeologische Grundlagenermittlung zur Planung einer oberflächennahen geothermischen Nutzung auf dem Areal der „Reese-Kaserne“, Hydro Consult vom 03.05.2007
- Verkehrsprognose, Dorsch Consult vom Januar 2008
- Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“, Kling Consult vom 29.02.2008
- Schalltechnische Begutachtung Gewerbe- und Sportlärm zum Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“, Kling Consult vom 29.02.2008
- Grünordnungsplan „Reese-Kaserne Augsburg“, Kling Consult vom 29.02.2008

Darüber hinaus wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Strukturkonzept, Untersuchung der Konversionsfläche in den westlichen Stadtteilen von Augsburg (Vorbereitende Untersuchungen nach Städtebauförderungsgesetz), Stand 23. Juni 1998
- Preisträgerentwurf „Grünraumregal Augsburg“ im Rahmen des Wettbewerbs European 7, Augsburg Reese-Kaserne, Stand: März 2004
- Beteiligungskonzept Forum Reese I und II begleitend zu oben angeführten Wettbewerb, Stand: Dezember 2002 und Februar 2004
- Ideen- und Realisierungswettbewerb Freiraumplanung Reese/Sheridan-Kaserne Augsburg; Gewinnerentwurf von Irene Lohaus und Peter Carl für den Teilbereich der Reese-Kaserne, Stand: Dezember 2005 sowie Fortentwicklung der Planung, Dezember 2006.

Zudem wurden die Stellungnahmen folgender Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt:

- Regierung von Schwaben,
Schreiben vom 06.03.2007,
- Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen,
Schreiben vom 20.03.2007
- Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Schreiben vom 20.03.2007 und 19.06.2008
- Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde,
Schreiben vom 09.02.2007
- Umweltamt, Bodenschutz und Abfallrecht,
Schreiben vom 02.06.2008
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth,
Schreiben vom 15.03.2007 und 18.06.2008
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
Schreiben vom 15.03.2007
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München,
Schreiben vom 19.10.2007
- DB Service Immobilien GmbH, München,
Schreiben vom 29.10.2007
- Umweltamt, Abt. Klimaschutz,
Schreiben vom 16.03.2007 und 17.06.2008
- Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen,
Schreiben vom 13.03.2007 und 18.06.2008
- Umweltamt, Lokale Agenda 21
Schreiben vom 15.03.2007
- Bund Naturschutz
Schreiben vom 10.03.2007 und 17.06.2008

In dem vorliegenden Umweltbericht wurden alle neuen Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, wie z. B. zwei Baumbewertungen (aus städtebaulich-gestalterisch-funktionaler Sicht und aus Sicht möglicher Fledermaus-Lebensräume) und Stellungnahmen (Anregungen aus der frühzeitigen und erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) eingearbeitet. Es liegen keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

D.5.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Monitorings sind für das Plangebiet nur hinsichtlich der Altlastensituation erforderlich. Die Altlasten werden im Bereich von geplanten sensiblen Nutzungen zwar vor Aufnahme der jeweiligen Nutzung beseitigt und saniert, es kann

aber nicht ausgeschlossen werden, dass über die bekannten Altlastenverdachtsflächen hinaus noch weitere Altlasten im Gebiet angetroffen werden. Demzufolge wird nach Abschluss eines Bauabschnittes in Abstimmung mit den Fachgutachtern anhand deren Gefährdungsabschätzung und Dokumentation nochmals recherchiert, ob im Zuge der Altlastenbeseitigung neue Erkenntnisse aufgetreten sind, die ggf. zusätzliche Untersuchungen / Maßnahmen in anderen Abschnitten erforderlich machen.

Darüber hinaus sind keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten gegeben, die ein Monitoring erfordern.

D.5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ehemals militärisch genutzte Areal der Reese-Kaserne soll auf Grundlage der Rahmenplanung vom 13.01.2006 als Baugebiet mit Wohnnutzungen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, Einrichtungen der Nahversorgung, Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle und soziale Zwecke sowie einer großen zentralen Grünzone entwickelt werden.

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff zu beurteilen, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Überplanung des Areals auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Schutzgüter betrachtet und bewertet.

Eine Gegenüberstellung der von der Planung verursachten Auswirkungen zur Beibehaltung einer im Wesentlichen ungenutzten Brachfläche zeigt, dass bei einigen Schutzgütern eine Verbesserung eintritt, während bei anderen Schutzgütern nachteilige Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

Insgesamt gesehen ist davon auszugehen, dass nach der Umstrukturierung der Reese-Kaserne die positiven Auswirkungen der Planung (Öffnung des Areals, Vernetzung, Entstehung einer neuen Nord-Süd-Grünbrücke, Erholung, Freizeit, Altlastensanierung, Wohn- und Arbeitsstätten, etc.) gegenüber den nachteiligen (Immissionen, Verluste einzelner Bäume, Verkehrszunahme, etc.) überwiegen, da insbesondere im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Planung der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird.

Eine Weiterentwicklung des Stadtgebietes im Außenbereich hätte wesentlich gravierendere Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zur Folge, zumal das Gebiet der Reese-Kaserne bisher schon baulich genutzt war und demzufolge bereits eine Beeinträchtigung erfahren hat. Mit der Planung werden zusätzliche Auswirkungen an dem bereits vorbelasteten Standort auf ein vertretbares Maß minimiert.

D.6. Städtebauliche Statistik

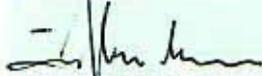
D.6.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Bauflächen	25,34	47,4
Wohnbauflächen (WA)	14,88	27,8
Gemischte Bauflächen (MI)	1,45	2,7
Gewerbliche Bauflächen (GE)	1,09	2,0
Sondergebietsflächen (SO)	2,49	4,7
Fläche für Garagen/Carports	0,14	0,3
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergärten, Gehörlosenschule, Abraxas)	5,29	9,9
Verkehrsflächen	10,69	20,0
Straßenverkehrsflächen	9,64	18,0
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen	1,05	2,0
Grünflächen	17,43	32,6
Öffentliche Grünflächen	17,43	32,6
Gesamtfläche	53,46	100,00

D.6.2. Wohneinheiten, Einwohner und Arbeitsplätze

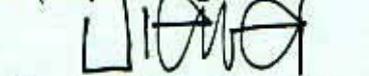
	Anzahl
Wohneinheiten	
Einwohner	2.500
Arbeitsplätze	

Für die Planung:
Referat 6



Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtplanungsamt



Norbert Diener

Planungsbüro



Kling Consult

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E.1. Grundwasser, Grundwasserschutz

Werden Dächer mit Metall aus Kupfer, Zink, Blei oder ähnlichen grundwasserschädlichen Materialien gedeckt, darf das anfallende Niederschlagswasser nicht über einfache Sickerschächte oder mittels Rohrversickerung in den Untergrund abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig durch eine Schicht aus mindestens 30 cm dicken bewachsenen Oberboden zu versickern, wobei die Versickerungsflächen 10 – 20 % der angeschlossenen Dachfläche betragen muss. Der verwendete Oberboden ist als Anlagenbestandteil zu betrachten, der mit hohen Schadstofffrachten angereichert wird und auszutauschen ist, sobald das Absorptionsvermögen nachlässt. Andere Versickerungsarten sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig. Alternativ zur entsprechenden oberflächigen Versickerung kann das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sofern diese hydraulisch aufnahmefähig ist.

Die im Gewerbegebiet an die öffentliche Kanalisation anzuschließenden Flächen sind im Rahmen des Bauantrages mit dem Stadtentwässerung Augsburg abzustimmen.

E.2. Altlasten

Aufgrund der bekannten, teilweise starken Bodenverunreinigungen ist insbesondere im Bereich der künftigen allgemeinen Wohngebiete aber auch der wenigen Mischgebiets-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen eine Bebauung erst nach erfolgter Altlastenbeseitigung möglich. Die durchgeführte sachgemäße Altlastenbeseitigung ist durch entsprechende Gutachten vor Baubeginn bestätigen zu lassen.

Bei einer Grünüberplanung von in Fläche und Tiefe abgegrenzten Altlasten in hydrogeologisch geeigneten Bereichen (bis Z.1.2 unter Geotextil gesichert) dürfen grundsätzlich nur flächenwurzelnde Gehölze mit einer gezielten Entwässerung in unbelastete Bereiche realisiert werden. Dieses Vorgehen muss anhand eines technischen Einbau- und Rekultivierungsplans mit dem Umweltamt und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth) vorher abgestimmt werden.

E.3. Bodendenkmäler

Bei der Überplanung von Bodendenkmälern sind folgende bodendenkmalrechtliche Aspekte zu beachten:

1. Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, ist für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine

denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen (Art. 7 und 15 DSchG). Die Abteilung Römisches Museum/Stadtarchäologie, Gögginger Straße 59, 86159 Augsburg, Tel. 0821/324-4145, Fax 0821/324-4149 und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B III, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/814750, sind an allen Verfahren zu beteiligen.

2. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.
3. Der Antragsteller hat mit der Stadtarchäologie eine Vereinbarung zur Finanzierung der Sondierungen und der Ausgrabungen zu treffen.
4. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

E.4. Zivilschutz

Nachdem in dem militärisch vorgeprägtem Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist, wird empfohlen bei Erdarbeiten vorsichtig vorzugehen und bei verdächtigen Funden sofort die Polizei oder das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu verständigen.

E.5. Brandschutz

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgenden Empfehlungen:

1. Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 7/1978 auszubauen.
2. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.
3. Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Stand Juli 1998 zu planen.
4. Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.
5. In verkehrsberuhigten Bereichen muss ein Vorbeiziehen von Einsatzfahrzeugen an öffentlichen Stellplätzen möglich sein.

F. Anlagen

F.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Waren

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel.

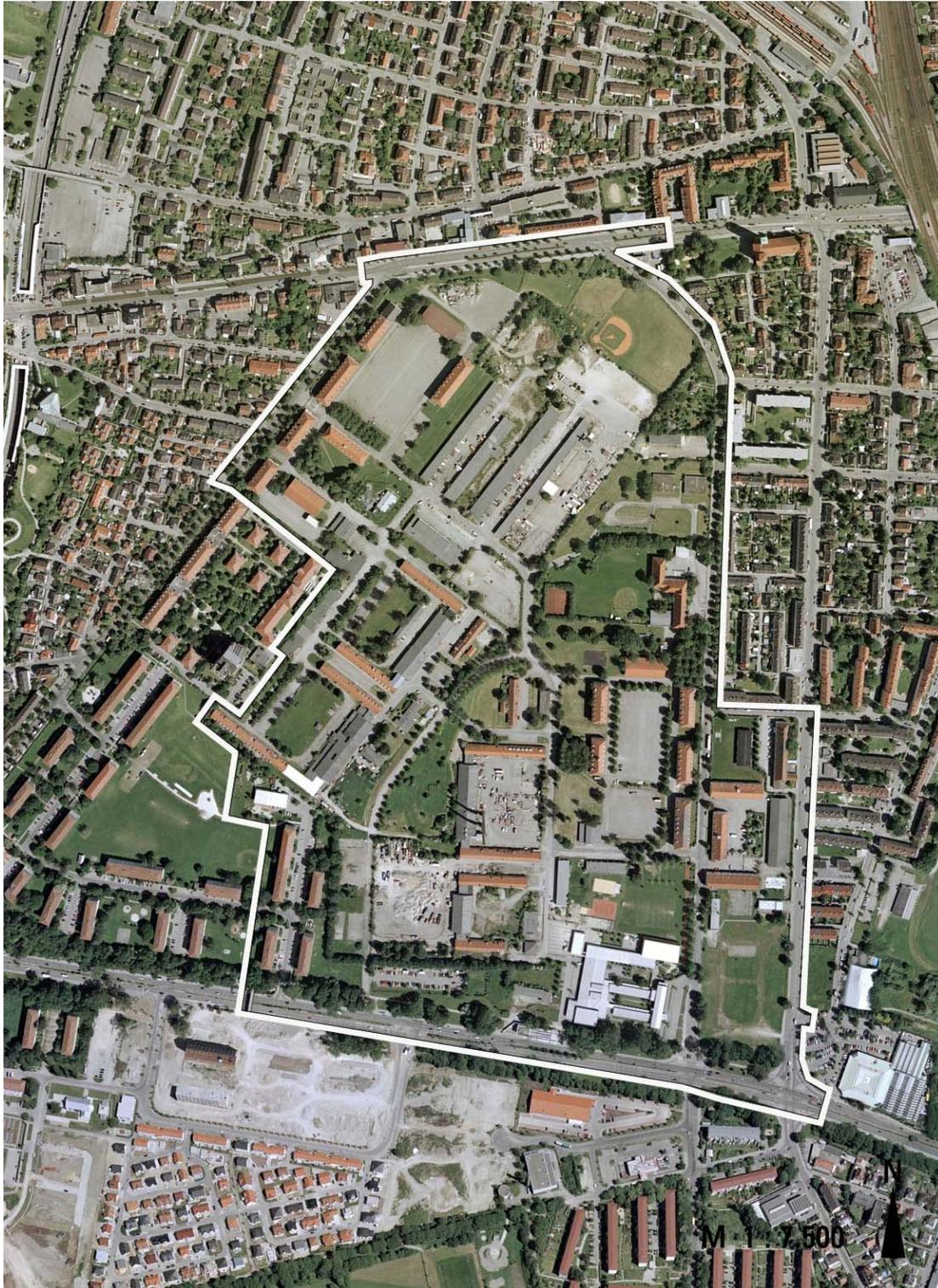
Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

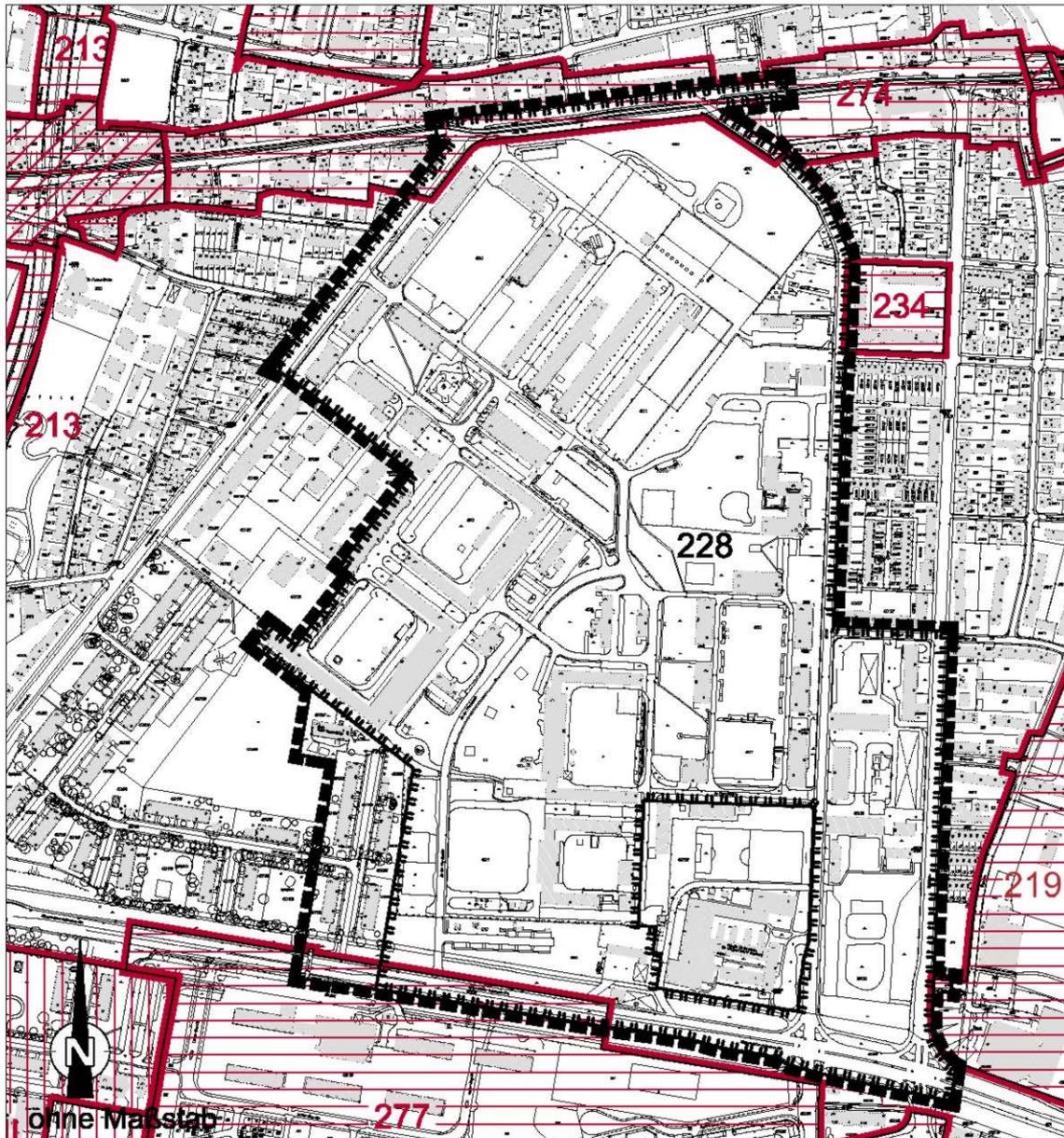
Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der genannten Artikelgruppen zuzuordnen.

F.2. Beiplan Luftbild



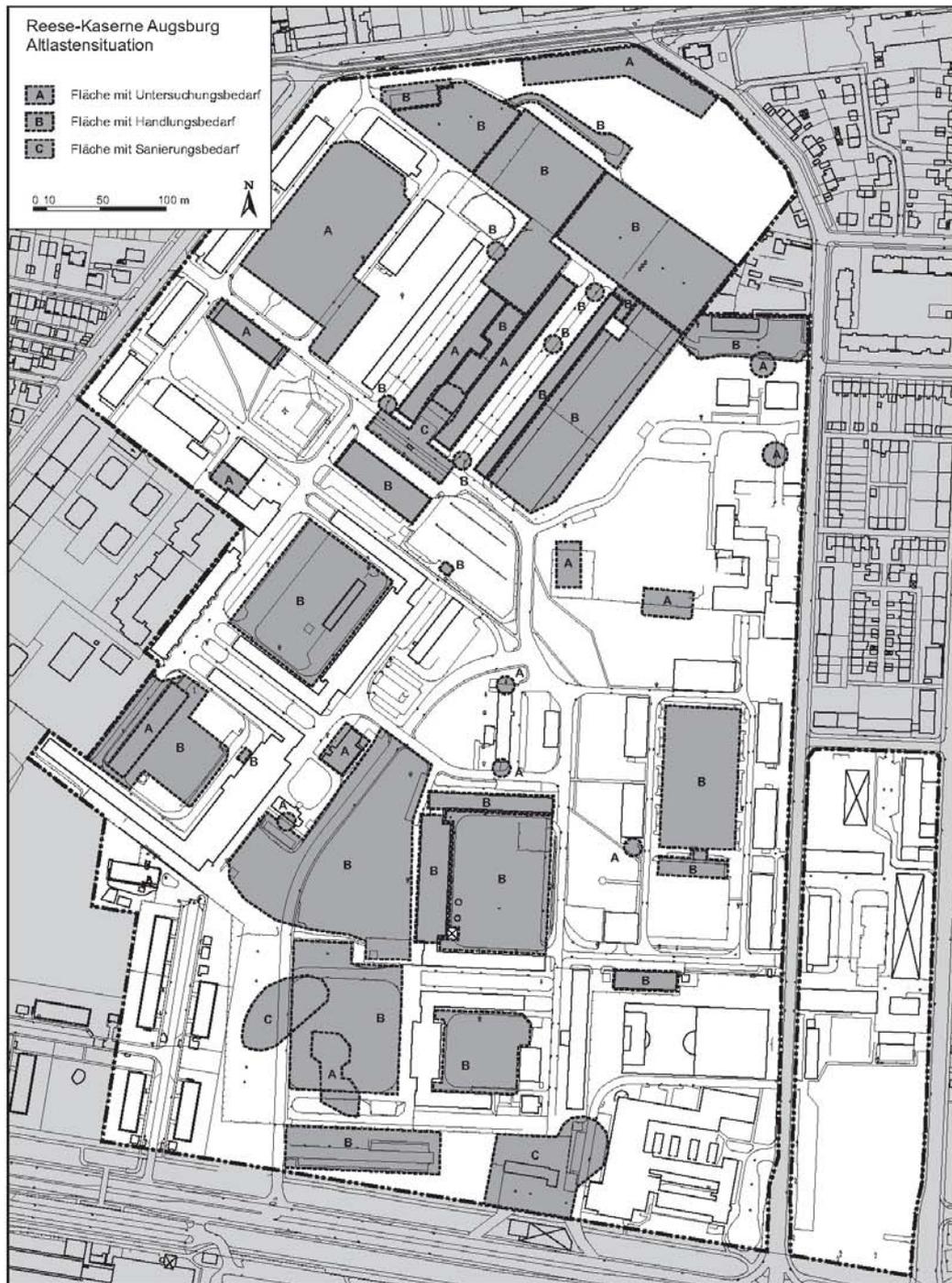
Luftbild Befliegung 2006

F.3. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“



-  Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 228
-  Grenze räumlicher Geltungsbereich der benachbarten rechtskräftigen Bebauungspläne
-  Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

F.4. Beiplan Altlasten



GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG

Stand: Dezember 2006

F.5. Grünordnung und Naturschutz

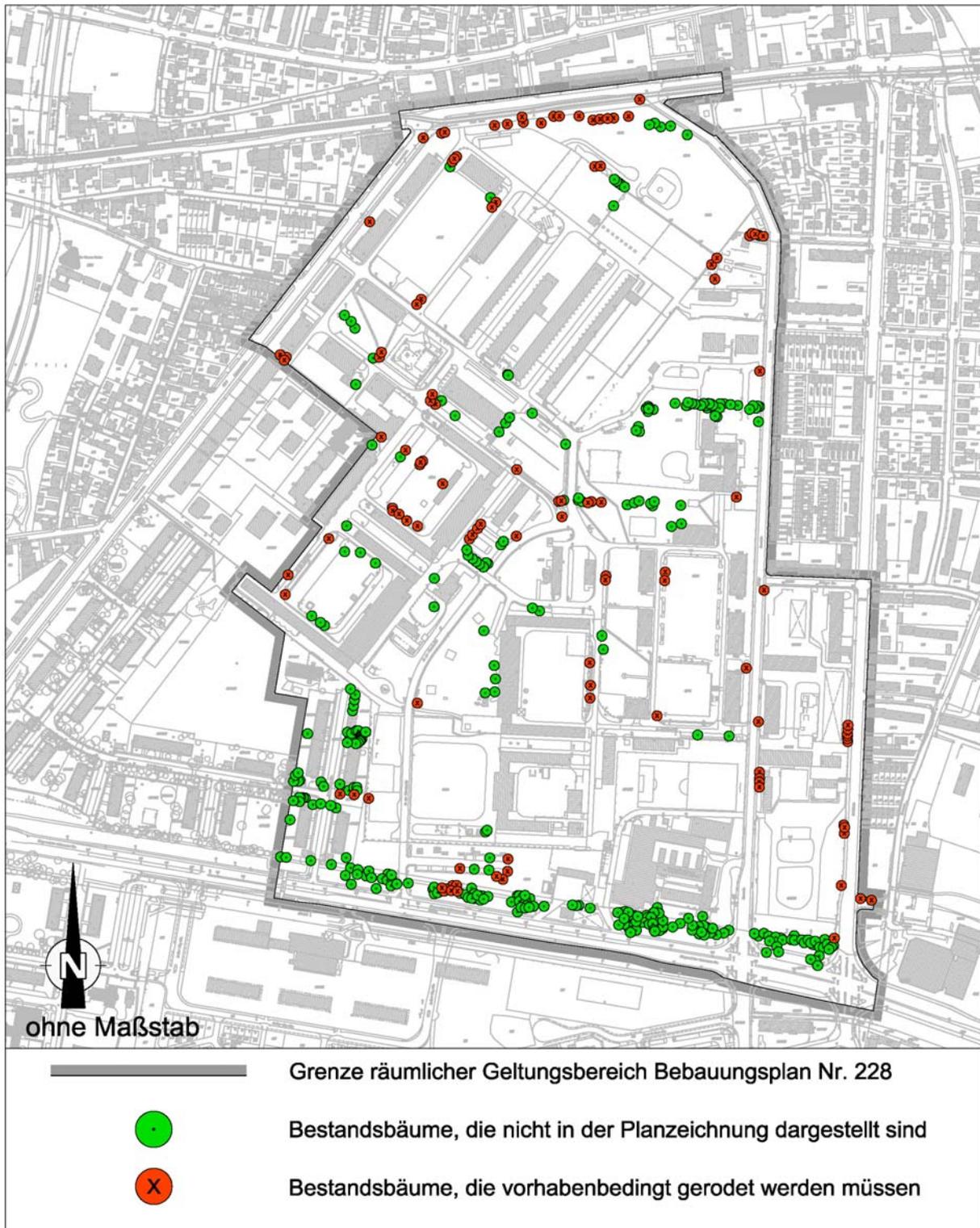
F.5.1. Beiplan Baumbilanz

Baum-Bilanz	
Ist-Zustand (2004) ¹⁾	
Anzahl Baumbestand inkl. Bestand in den Baufeldern	1.141 Stück
Soll-Zustand Planung (August 2007) ²⁾	
Anzahl zu entfernender Bäume (in den Baufeldern, bei Anlage neuer Wege und Straßen etc):	- 451 Stück
Anzahl Bäume Neupflanzung:	+ 772 Stück
abzügl. Ausgleichspflicht für Bescheid (670-UN 19/3 44G EN Hä) vom 10.04.2002 zur Genehmigung der Entfernung von Bäumen auf dem Grundstück der Reese Kaserne.	
Anzahl zu pflanzender Bäume ³⁾ :	- 40 Stück
Baum-Summe nach Ende der Planung:	+ 1.422 Stück
„Überschuss“ von 281 Bäumen	

- 1) Baumbestand gem. Baumbestandskartierung und –bewertung durch Eger und Partner, Juni 2004
- 2) Hinweis: bei der Gegenüberstellung der Baumstandorte Bestand/Planung wurde eine mögliche Beeinträchtigung von Baumstandorten durch Altlastensanierungsmaßnahmen nicht zusätzlich berücksichtigt, da diese Altlasten- bzw. altlastenverdächtigen Standorte weitestgehend in Arealen liegen, die versiegelt sind und keine oder kaum Baumstandorte aufweisen.
Sollte aber bspw. der Bereich westlich des Heizkraftwerkes (heute Wiese mit individuellem Baumbestand) saniert werden müssen, lässt sich hier ein zusätzlicher Baumverlust nicht ausschließen, ist aber aufgrund der „Überkompensierung“ durch Neupflanzungen (283 Bäume) abgedeckt.
- 3) heimische Laubbäume I. Wuchsklasse Solitär, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU 18 - 20 cm

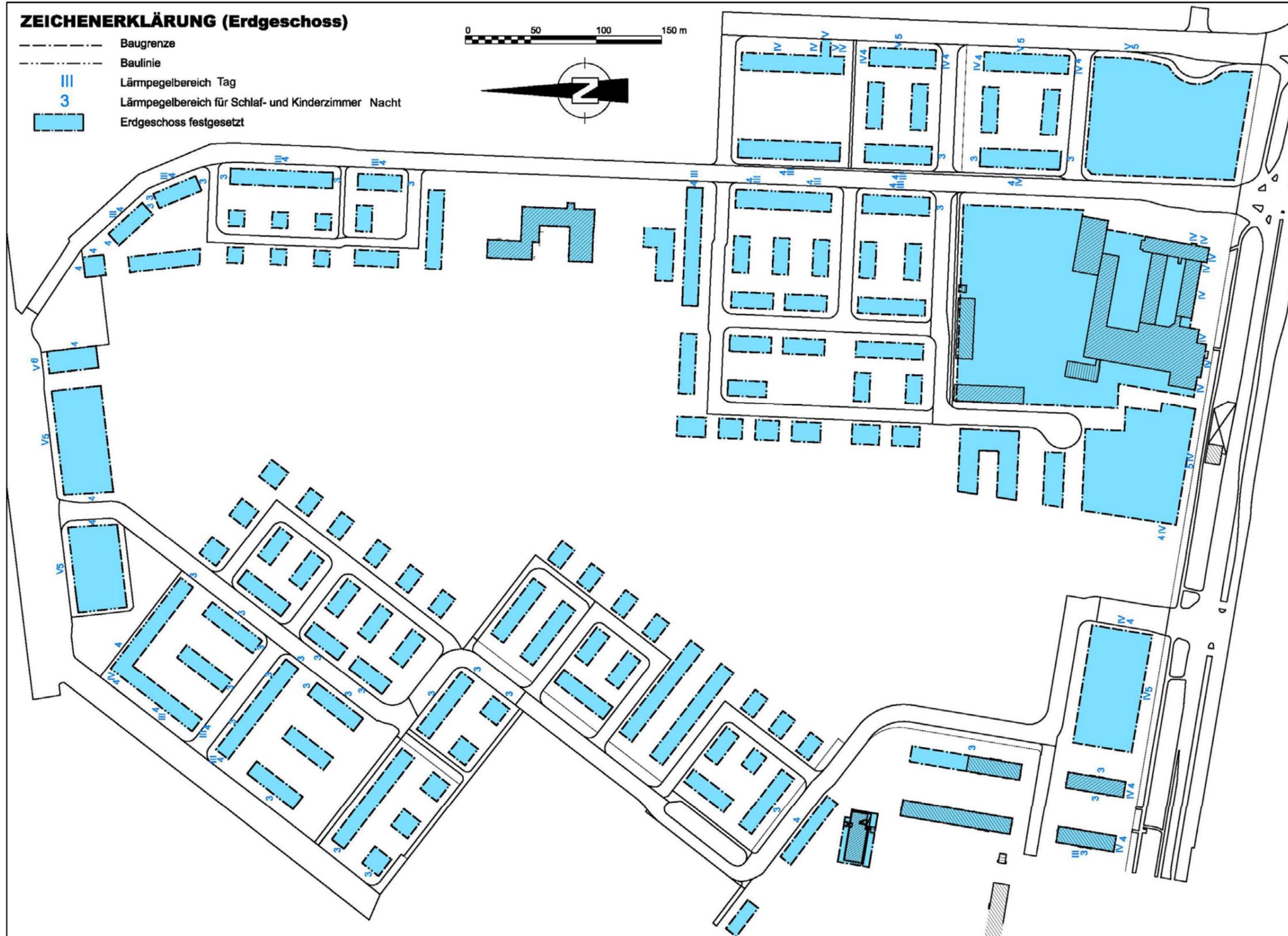
Es bleibt festzuhalten, dass einer voraussichtlichen Rodung von 451 Bäumen eine Neupflanzung von 774 Bäumen gegenübersteht (ein Plus von 283 Bäumen bei vorherigem Abzug des noch einzurechnenden Ausgleichs aus dem Jahre 2002). Sollten daher von den heutigen Bestandsbäumen, die im Bebauungsplan enthalten sind, Bäume wegfallen, so ist dies in der Bilanz bereits enthalten. Bei „Verbrauch“ dieses Puffers würde die Regelung der Augsburger Baumschutzverordnung greifen („für jeden verlorengegangenen Baum mit Stammumfang > 80 cm bzw. mehrstämmige Bäume, wenn einer der Bäume Stammumfang > 50 cm hat, ist angemessener Ersatz zu leisten“).

F.5.2. Beiplan Bestandsbäume (nicht festgesetzt)



F.6. Schallschutz

F.6.1. Beiplan Darstellung von Schallschutzmaßnahmen für das Erdgeschoss



F.6.2. Beiplan Darstellung von Schallschutzmaßnahmen für das 1. Obergeschoss



F.6.3. Beiplan Darstellung von Schallschutzmaßnahmen für das 2. Obergeschoss



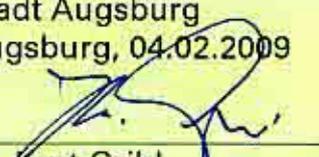
F.6.4. Beiplan Darstellung von Schallschutzmaßnahmen für das 3. Obergeschoss



G. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	05.10.1994
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6	10.02.1995
Erneuter Aufstellungsbeschluss	25.01.2007
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.6	09.02.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 12.02.2007 mit 16.03.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.02.2007
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.04.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 18	02.05.2008
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.05.2008
Öffentliche Auslegung	vom 13.05.2008 mit 20.06.2008
Satzungsbeschluss	18.12.2008
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	15.01.2009

Stadt Augsburg
Augsburg, 04.02.2009


Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



H. Weitere Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und den Anlagen F 1 und F 6, in der Fassung vom 11.11.2008, wird hiermit ausgefertigt.

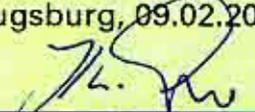
Stadt Augsburg
Augsburg, 04.02.2009


Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 / 6 am 06.02.2009

Stadt Augsburg
Augsburg, 09.02.2009


Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

