



Bebauungsplan Nr. 228
„Reese-Kaserne“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Das zuletzt durch das US-Militär genutzte Gebiet der ehemaligen Reese Kaserne fiel nach der Aufgabe der militärischen Nutzung in den Jahren 1994 und 1998 wieder der kommunalen Planungshoheit zu. Mit der Beendigung einer 10 Jahre andauernden Zwischennutzung und dem Erwerb der Kaserne am 29.09.2006 durch die Treuhänderin der Stadt Augsburg, die Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung (AGS), kann eine Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der am 26.05.2006 festgesetzten Entwicklungsmaßnahme erfolgen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Reese-Kaserne soll in Ergänzung zum Stadtteil Kriegshaber ein neues Stadtquartier entstehen, das die Stadtlandschaft im Augsburger Westen städtebaulich, gestalterisch und funktional abrundet. Angestrebt sind vor allem Wohnnutzungen in Verbindung mit gewerblichen und Mischnutzungen sowie einem Nahversorgungsbereich (3000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in mehreren Baufeldern) an der Ulmer Straße. Kulturelle (Kulturhaus Abraxas) und soziale Einrichtungen (u. a. Schwäbisches Förderzentrum für Hörgeschädigte) sind in die Planung integriert.

Durch die Öffnung des bisher als Riegel zwischen den angrenzenden Wohngebieten liegenden Kasernenareals wird die Durchgängigkeit des gesamten Stadtteils in West-Ost-Richtung erhöht.

Um die grünplanerische Zielrichtung eines zusammenhängenden, zentralen Grünzuges umzusetzen, sind die künftigen Baugebiete randlich angeordnet. Dadurch wird auch die Verbindung zu den angrenzenden Stadtteilen sichergestellt. Mit der Überplanung soll die Einbeziehung des innenstadtnahen Areals in das Stadtgefüge und damit die gewünschte „Innenentwicklung“ erreicht werden.

Diese Planungsziele wurden, angefangen mit der Planerwerkstatt Augsburg West 1995 und dem Zielkonzept für Kriegshaber mit Nutzungsprofil Reese Kaserne, über das Strukturkonzept von 1998, das Wettbewerbsverfahren European 7 sowie den Grünraumwettbewerb von 2005 entwickelt. Der Rahmenplan, der am 23.02.2006 durch den Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, fasste die Ergebnisse zusammen und diente als Grundlage für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der geplanten zivilen Nutzung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen wurde neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 19. Mai 2008 von der Regierung von Schwaben genehmigt und am 30.05.2008 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg rechtskräftig. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kann somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Als Grundlage für die planerische Abwägung wurden im Bebauungsplan u.a. auch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Hierzu wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 12.02.2007 mit 16.03.2007 und während der öffentlichen Auslegung vom 13.05.2008 mit 20.06.2008 sowie bei der erneuten Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende relevanten Stellungnahmen zu Umweltbelangen ein:

Altlasten

Regierung von Schwaben, Abfallrecht, Schreiben vom 06.03.2007
Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 15.03.2007 und 18.06.2008
Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, Schreiben vom 02.06.2008.

Aus verschiedenen Altlastenerkundungen ist die Altlastensituation im Plangebiet bekannt. Insgesamt wurden 85 kontaminationsverdächtige Flächen bzw. Kontaminationsflächen lokalisiert. In der Anlage F.4 zum Bebauungsplan sind diese Altlastenflächen in Abhängigkeit des jeweils ermittelten Belastungsgrades gekennzeichnet. Für die Behandlung der Altlasten im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen wurde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Abgetragener Boden wird vor dem Wiedereinbau durch einen Fachgutachter geprüft. Dadurch ist sichergestellt, dass im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung nur unbedenklicher Boden wieder als Oberboden Verwendung findet.

Trotz der Sanierung der Flächen bei Gebäuderückbau ist nicht auszuschließen, dass weiterhin unbekannte Belastungen im Gelände verbleiben können. Daher werden 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 abgestimmt und nur unter Beteiligung eines Gutachters nach Beurteilung bodenschutz- und abfallrechtlicher Belange vorgenommen und abschließend dokumentiert. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf den geplanten Bauflächen, 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.

Auf Flächen ohne Bodenabtrag erfolgt eine nutzungsbezogene Bewertung des Gefährdungspfades Boden-Mensch durch einen Fachgutachter. Bei Überschreitungen von Schadstoffgrenzwerten werden Sanierungsmaßnahmen festgelegt. 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, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und insbesondere Gefährdungen der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Pflanzen ausgeschlossen sind.

Klimaschutz

Umweltamt, Abt. Klimaschutz, Schreiben vom 16.03.2007 und 17.06.2008

Bund Naturschutz, Schreiben vom 10.03.2007 und 17.06.2008

Im Hinblick auf den Klimaschutz wurden im Vorfeld der Planung verschiedene Möglichkeiten zur Energieversorgung bzw. Energieeinsparung im Plangebiet untersucht. Es wurde ein Energiekonzept für das Plangebiet erarbeitet um aufzuzeigen, wie die Gebäude möglichst umweltfreundlich und klimaneutral mit Energie versorgt werden können. Die Stellung der Gebäude wurde hinsichtlich einer Minimierung von Verschattungswirkungen optimiert. Ebenso wird mit dem Ausschluss von festen Brennstoffen außer Holzpellets im Rahmen des Bebauungsplans ein wichtiger Beitrag für ein gesundes Klima geleistet.

Grünordnung/Naturschutz/Artenschutz

Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen,
Schreiben vom 13.03.2007 und 18.06.2008

Bund Naturschutz, Schreiben vom 10.03.2007 und 17.06.2008

Mit dem nord-süd-verlaufenden Grünzug wird ein hochwertiges Freiflächenangebot und kommunikatives Zentrum für die zukünftigen Anwohner und die jetzigen Bewohner im Augsburgener Westen geschaffen, das unterschiedlichste Freizeit- und Erholungsangebote bieten soll und das bestehende öffentliche Grünflächendefizit des vergleichsweise dicht besiedelten Stadtteils Kriegshaber ausgleicht. Dieser Grünzug bildet zusammen mit den Grünflächen des Westfriedhofs und dem Grünzug der Sheridan-Kaserne ein neues, übergeordnetes Grünflächensystem im Augsburgener Westen.

Grundlage der grünordnerischen Gestaltung im Plangebiet sind die Freiraumplanung des Landschaftsplanungsbüros Lohaus/Carl vom Dezember 2006, sowie der daraus entwickelte Grünordnungsplan des Büros Kling Consult vom Februar 2008, die sowohl den zentralen Grünzug als auch die im Planbrief vorhandenen Straßenzüge umfasst und in ein grünordnerisches Gesamtkonzept integriert.

Mit der Erhaltung des Grünzuges im zentralen Teil des Plangebietes wird der dort vorhandene und bereits heute stadtbildprägende Baumbestand weitestgehend erhalten. Der auf Grund von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung entfallende Baumbestand wird durch großzügige Neupflanzungen ausgeglichen. Dadurch wird auch eine grünordnerische Straßenraumgestaltung sichergestellt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe im Naturhaushalt und Landschaftsbild werden auf Grund der großzügigen Gestaltung des zentralen Grünzuges und einem Überschuss an Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Aspekte konnten ausgeschlossen werden, nachdem die auf Grund der vorhandenen Lebensraumstrukturen untersuchten besonderen bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet keine nachhaltige oder erhebliche Veränderung ihrer Population erfahren werden.

Immissionsschutz

Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Schreiben vom 20.03.2007 und 19.06.2008

Bund Naturschutz, Schreiben vom 10.03.2007 und 17.06.2008

Schall

Beim Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisch gelegenes ehemaliges Kasernenareal, in dessen Umfeld bereits langjährig Wohnnutzungen stattgefunden haben. Aufgrund der allseitig angrenzenden stark belasteten Verkehrswege sowie der in räumlicher Nähe vorbeiführenden, insbesondere nachts relevanten Bahnlinie ist das Plangebiet Schallimmissionsbelastungen ausgesetzt, die auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. 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. Die Anordnung der neugeplanten einzelnen Gebietsnutzungen sieht vor, dass weniger schutzbedürftige Nutzungen an den Rändern des Plangebietes zu den stark befahrenen Verkehrswegen hin orientiert sind. In dem bereits stark vorbelasteten Umfeld wurden 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 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.

Bodendenkmalschutz

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege,
Schreiben vom 15.03.2007.

Im Plangebiet können Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Deshalb muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegung und baulich Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden. Diese kann erst dann erteilt werden, wenn durch geeignete Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Des Weiteren darf mit den Erdarbeiten erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.

Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Nachfolgenutzung eines ehemals militärisch genutzten innerstädtischen Bereichs bestehen keine Standortalternativen.

Zur inneren Aufteilung bzw. Gestaltung des Plangebietes wurden unter Einbeziehung der Öffentlichkeit umfangreiche Überlegungen angestellt, die letztendlich im Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des Areals ihren Abschluss gefunden haben. Dieser Rahmenplan vom 13.01.2006 ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt worden.

Nach gerechter Abwägung aller planerischen, umweltrelevanten, privaten und öffentlichen Belange konnte damit dieser Bereich überplant werden.

<p>Referat 6</p>  <hr/> <p>Gerd Merkle Berufsmäßiger Stadtrat</p>	<p>Für die Planung: Stadtplanungsamt</p>  <hr/> <p>Norbert Diener</p>
--	--