

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 276

„Östlich der Neusässer Straße, Teilfläche Kobelcenter-
Süd“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
09.05.2014

Inhaltsverzeichnis

A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften.....	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text.....	6
C.3. Schlussbestimmungen.....	18
D. Begründung zur Satzung	19
D.1. Anlass der Planung	19
D.2. Beschreibung des Planbereiches	20
D.2.1. Geltungsbereich.....	20
D.2.2. Lage und Größe	20
D.2.3. Tatsächlicher Bestand	20
D.2.4. Eigentumsverhältnisse	20
D.2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	21
D.2.6. Topografie und Vegetation.....	21
D.2.7. Geologie und Hydrologie.....	21
D.2.8. Klima.....	22
D.2.9. Verkehrliche Anbindung.....	22
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	23
D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation/rechtsverbindliche Bebauungspläne (siehe Anlage F.2.)	24
D.3.3. Sonstige Planungen	24
D.3.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	25
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	25
D.4.1. Zielvorstellungen.....	25
D.4.2. Städtebauliche Ordnung und Gestaltung	26
D.4.3. Verkehr	32
D.4.4. Grünordnung, Natur- und Artenschutz.....	34
D.4.5. Immissionsschutz.....	36
D.4.6. Ver- und Entsorgung	39
D.5. Finanzielle Auswirkungen, vorgesehene Finanzierung.....	41
D.6. Umweltbericht	41
D.6.1. Einleitung	41
D.6.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	41
D.6.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	42
D.6.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	51
D.6.5. Planungsalternativen.....	54
D.6.6. Zusätzliche Angaben	54
D.7. Städtebauliche Statistik	57
D.7.1. Plangebietsfläche.....	57
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	58
E.1. Altlasten	58
E.2. Baumschutzverordnung	58
E.3. Bodendenkmäler	58
E.4. Zivilschutz	59
E.5. Brandschutz	59
F. Anlagen.....	60
F.1. Luftbild.....	60
F.2. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“	61
F.3. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg	62
F.4. Beiplan „Rahmenplan“	63
F.5. Beiplan „Baumbestandsplan“	64
F.6. Beiplan „Lärmpegelbereiche“.....	65
F.7. Beiplan „Teilbereiche und Richtungssektoren“	66
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	67

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
16. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
39. BImSchV	39. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
AGS	Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung
AVV	Augsburger Verkehrsverbund
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CEF	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau, in der Fassung vom Juli 2002
DIN 18130	Deutsche Industrienorm Baugrund – Untersuchung von Bodenproben – Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes, in der Fassung vom Mai 1998
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, in der Fassung vom August 2002
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweise), Ausgabe 11/1989
DIN 45691 2006-12	Deutsche Industrienorm zur Geräuschkontingentierung, in der Fassung vom Dezember 2006
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (mit nummerierten Regelwerken und Planungshilfen, z. B. zu Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 2/2008)
DWA-A 138	Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", in der Fassung vom April 2005, Herausgeber: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.
DWA-M 153	Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, in der Fassung vom August 2007, Herausgeber: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.
EHK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg 2015 / 2020
erf. R`_{w,res}	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile
ERFB	Erdgeschossrohfußboden

Abkürzung	Erläuterung
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn
Fm-Steuerleitungs- kabel	Fernmelde-Steuerleitungskabel
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
Kfz	Kraftfahrzeug
L_{EK}	Emissionskontingent (Lärm)
LfU	Landesamt für Umwelt
L_{IK}	Immissionskontingent (Lärm)
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem für Augsburg
L_r	Beurteilungspegel (Lärm)
LWL	Lichtwellenleiter
m ü. NN	Meter über Normalnull (bei Höhenangaben)
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NO₂	Stickstoffdioxid
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, in der Fassung vom 01. Oktober 2008, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PM₁₀	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm (Mikrometer)
PNV	Potenzielle natürliche Vegetation
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO	Sondergebiet
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, in der Fassung vom 26.08.1998, Bundesministerium für Umwelt, Natur und Reaktorsicherheit
TK	Topographische Karte
UNB	Untere Naturschutzbehörde
US	United States
V	Vermeidungsmaßnahme
VDI 2719	Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzein- richtungen, in der Fassung vom August 1987, Verein Deutscher Ingenieure
WA	Allgemeines Wohngebiet

Soweit im Bebauungsplan auf spezielle Regelwerke verwiesen wird, können diese bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 276, „Östlich der Neusässer Straße, Teilfläche Kobelcenter-Süd“, als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 166 Abs. 1 BauGB
- Art. 79 und 81 BayBO
- Art. 3 Abs. 2 BayNatschG
- Art. 23 GO.

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 25.02.2014.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 25.02.2014.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 25.02.2014.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

§ 2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für den Bereich zwischen der Neusässer Straße (teilw. einschließlich) im Westen, der Dr.-Dürrwanger-Straße (teilw. einschließlich) im Süden, der öffentlichen Grünfläche westlich der Max-von-Laue-Straße und der Wohnbebauung nördlich der Dr.-Dürrwanger-Straße im Osten sowie dem Kobelweg im Norden aufgestellt.

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

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

(1.1) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(1.2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

(1.3) Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

(2) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GE 1 bezeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(2.1) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, wobei Einzelhandelsnutzung nur mit den unter (2.2.) genannten Einschränkungen zulässig ist,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(2.2) Bei Einzelhandelsnutzungen gelten folgende Einschränkungen:

Nur bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben sind Verkaufsstätten (Werksverkauf) zulässig, die dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

(2.3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2.4) Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(3) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GE 2 bezeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(3.1) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, wobei Einzelhandelsnutzung nur mit den unter (3.2) genannten Einschränkungen zulässig ist,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(3.2) Bei Einzelhandelsnutzungen gelten folgenden Einschränkungen:

- Nur bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben sind Verkaufsstätten (Werksverkauf) zulässig, die dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.
- Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.3. bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m².

(3.3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3.4) Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(4) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO Klinik bezeichnete Bereich wird als Sondergebiet Klinik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie, die den Anlagen für gesundheitliche Zwecke in Grundfläche und Baumasse jeweils und in der Summe deutlich untergeordnet sind.

(5) Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) In dem gemäß Planzeichnung (Teil A) als GE 1 festgesetzten Bereich dürfen die zur neu geplanten Erschließungsstraße im Osten ausgerichteten Gebäudeteile nicht niedriger sein als daran anschließende, nach Westen ausgerichtete Gebäudeteile.

(3) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA 3 und WA 4 festgesetzten Bereichen ist im Bereich der zweigeschossigen Gebäudeteile die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 6,50 m, im Bereich der dreigeschossigen Gebäudeteile auf maximal 8,50 m festgesetzt.

(4) Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

- (5) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenhinterkante, liegen.
- (6) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen mit Zufahrten) um mehr als 50 % beziehungsweise über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinaus überschritten werden.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA 1 und 3, GE 2 sowie SO Klinik festgesetzten Bereichen wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in geschlossener Bauweise errichtet werden müssen.
- (3) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA festgesetzten Bereichen dürfen sich Terrassen an Gebäuden auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 2,50 m vor einer Gebäudeseite erstrecken. Terrassen dürfen nicht durch Pergolen, Wintergärten o. ä. überbaut werden.

§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Das Gelände der einzelnen Baugrundstücke ist so anzulegen, dass keine Höhen sprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.
- (2) Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen ist nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

§ 8 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Im Plangebiet sind für Hauptgebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (2) Flachdächer der Hauptgebäude sind mit umlaufender Attika auszubilden. Der obere Abschluss der Fassade ist mit einer waagrechten Attika auszubilden. Die Höhe der Attika über Oberkante Dachhaut beträgt maximal 0,6 m.
- (3) Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennen-/Satellitenanlage zulässig. Im Übrigen sind Dachaufbauten ausgeschlossen.

- (4) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA festgesetzten Bereichen sind bei der Errichtung von aneinandergebauten Gebäuden die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.
- (5) Im Plangebiet sind die Fassaden grundsätzlich mit gedeckten Farben auszuführen. In dem gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA 4 festgesetzten Bereich sind Außenwände von Gebäuden je Hauszeile mit einem einheitlichen Farbkonzept, auszuführen.
Das Farbkonzept für die Fassaden ist mit der städtischen Farbberatung abzustimmen.
- (6) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude oder Nebenanlagen zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (7) Im Plangebiet sind Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (8) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (9) Tiefgaragenein- und -ausfahrten und Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind einzuhausen. Die Einhausungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

§ 9 Grünordnung und Naturschutz

(1) Artenliste:

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus acerifolia	Platane

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus in Arten	Mehlbeere

Für nicht durch die Artenliste festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Pflanzenqualität

Bäume 1. Ordnung:

Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm.
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Bäume 2. Ordnung:

Hochstämme 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm.

Heckenpflanzen:

Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen, 150 – 175 cm Höhe

- (2) Die durch Planzeichen festgesetzten Hecken sind als Hainbuchen - *Carpinus betulus*, Gehölzqualität gemäß Abs. 1, Pflanzdichte 3 Stück pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Höhe der Hecken ist dauerhaft auf 2,0 m festgesetzt und durch entsprechende regelmäßige Pflege einzuhalten.
- (3) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- (4) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Parkplätzen, 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 1,0 m haben.
- (5) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch das Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Planung von Gehölzstandorten sind die im Bestand zu erhaltenden Leitungen zu berücksichtigen.
- (6) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleisten.
- (7) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (8) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (9) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA festgesetzten Bereichen sind Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege und nachzuweisende Stellplatzflächen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige Grünfläche zu gestalten.
- (10) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als GE festgesetzten Bereichen ist je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundfläche mindestens ein Baum gemäß Abs. 1 zu pflanzen. Festgesetzte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (11) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich und in gleicher Qualität gemäß Abs. 1 zu ersetzen.

§ 10 Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz

Infolge der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Der notwendige Ausgleich wird durch folgende artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen im Plangebiet nachgewiesen:

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden/Bäumen, in den Wintermonaten vor Beginn der Brut-saison der Vögel – also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar). Um keine Winterquartiere von Fledermäusen zu zerstören, ist CEF 1 zu beachten.

V 2: Bei Gebäudeabriss im Sommerhalbjahr (März – September) und Baumfällarbeiten sind vorher zwingend die Gebäude/Bäume auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben), Nester mit Eiern von Vögeln und Mulm nach Eremiten zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffinden von Fledermaus-, Vogelbrut-, oder Eremitenvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen und CEF-Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF 1).

V 3: Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Baugebiete SO Klinik, WA 1-4:

Dreimalige Kontrolle auf Zauneidechsen-Besatz durch intensives Absuchen der Flächen durch Fachleute, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde vorab nachzuweisen ist, während der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Anfang März bis Mitte September). Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Darauf aufbauend sind funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF 2).

Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen

CEF 1: Fledermäuse:

- Betroffene Fledermausquartiere sind vor dem Abriss/Fällen durch artangepasste Quartiere zu ersetzen. Pro Höhlenbaum sind 5 Fledermauskästen und Vogelnistkästen an Gebäuden im betroffenen Baugebiet anzubringen.
- Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen sind bis zum Ende der Winterruhe (ca. Ende März, Witterungsbedingungen beachten) zu schützen.
- Weitere Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel sind in Form eines „Dohlenturms“ mit eingebauten Fledermaushangplätzen, in der Grünfläche im äußersten Norden des Plangebietes zu errichten.

CEF 2: Anordnung von 5 Gabionen in der Dimension 2 m lang x 0,5 m hoch x 0,5 m breit entlang des Fuß- und Radweges in der Grünfläche südlich der griechisch-orthodoxen Kirche mit einer Füllung aus mittelgrobem Schotter als Habitat für die Zauneidechse.

Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der UNB nachzuweisen ist.

§ 11 Einfriedungen

- (1) In dem gemäß Planzeichnung (Teil A) als GE 1 festgesetzten Bereich ist entlang der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße nur eine Sockelmauer mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.
- (2) In dem gemäß Planzeichnung (Teil A) als GE 2 festgesetzten Bereich ist als Einfriedung nur eine Sockelmauer mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- (3) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als SO Klinik sowie WA festgesetzten Bereichen sind Einfriedungen nur als sockellose, senkrechte Holzlattenzäune oder hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 2,50 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

§ 12 Immissionsschutz

Verkehrslärm

- (1) Die gemäß Planzeichnung (Teil A) im Bereich des WA 1 festgesetzte Mauer hat mit einer Höhe OK von mindestens 3,2 m über Gelände inkl. der Übergänge der Lärmschutzeinrichtung (auch gegenüber dem Untergrund) geschlossen und fugendicht zu erfolgen. Die Lärmschutzeinrichtung muss ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB sowie ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen.
- (2) Im Bereich des GE 2 sind Gebäude zumindest als Rohbau mit Fenstern als durchgängig geschlossene Bebauung mit den festgesetzten Mindesthöhen vor Bezugfertigkeit der Gebäude im Bereich des WA 2 zu errichten. Analog sind sämtliche Gebäude im Bereich SO Klinik, WA 1 und WA 2 zumindest als Rohbau mit Fenstern als durchgängig geschlossene Bebauung mit den festgesetzten Mindesthöhen vor Bezugfertigkeit der Gebäude im Bereich WA 3 und WA 4 zu errichten. Bei Abweichen von der festgesetzten Baureihenfolge ist der für die betreffenden jeweils dahinter liegenden Gebäude erforderliche Schallschutz gutachterlich nachzuweisen. Im Bereich des WA 1 sind an der Südfassade keine offenen Balkone zulässig.
- (3) Die Außenbauteile der gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß Beiplan F.6. nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	40	45

- (4) Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
- (5) Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. 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 unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Gewerbelärm

- (6) In den gemäß Planzeichnung als GE bezeichneten durch Beiplan F.7 konkretisierten Bereichen und sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} in dB		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE 1 Nord	55	40	4.729
GE 1 Süd	53	38	4.994
GE 2	55	40	3.122

- (7) In dem gemäß Beiplan F.7. festgesetzten Richtungssektor B sind für die einzelnen Gewerbegebietsflächen (GE 1 Nord, GE 1 Süd und GE 2) die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente zulässig:

Gebiet	Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ in dB		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE 1 Nord	5,0	5,0	4.729
GE 1 Süd	7,0	7,0	4.994
GE 2	5,0	5,0	3.122

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung des Zusatz-Emissionskontingentes in Richtungssektor B ist wie folgt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem festgesetzt:

- Rechtswert $(X) = 4414679,35$

- Hochwert $(Y) = 5361153,24$

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Osten = 0° , Norden = 90° , Westen = 180° , Süden = 270°) gemäß Beiplan F.7 und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: von 125° bis 64°

- Richtungssektor B: von 64° bis 125°

- (8) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 außerhalb der geplanten Gewerbegebiete nach der DIN 45691 unter Berücksichtigung der zulässigen Zusatzkontingente in Richtungssektor B, wobei der Schall-Einfallswinkel an den Immissionsorten bei der Ermittlung der Immissionskontingente L_{IK} 360° sowie die Höhe der Schallquelle 2 m über Gelände beträgt. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Dazu ist beim Bauantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der TA Lärm nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} (in Richtungssektor A) inkl. Zusatzkontingenten $L_{EK, zus}$ (in Richtungssektor B) für die entsprechende Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- (9) Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691 zu beachten, die besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Luftschadstoffe

- (10) Als Festbrennstoffe für Kleinfeuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV sind nur Holzpellets zulässig, die nach der Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind.

§ 13 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Fahrradstellplätze sind ebenerdig, überdacht und abschließbar zu errichten. Die Anzahl der Fahrradstellplätze muss mindestens der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze entsprechen.
- (2) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bzw. 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb den gemäß Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser) sind nur bis zu einer Größe von 6 m² und einer mittleren Höhe von 2,50 m zulässig. Nebenanlagen sind auch innerhalb der als Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken sowie öffentliche Parkplatzflächen sind wasserdurchlässig (z.B. wassergebundener Belag, Schotterrassen, Rasenpflaster) herzustellen. Bei Zufahrten und Stellplätzen, die entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen angelegt werden, ist ein Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Breite zwischen Zufahrt bzw. Stellplatz und dieser Grenze anzuordnen.
- (4) Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist dabei mindestens ein großkroniger Baum 1. Ordnung gemäß § 9 Abs. 1 zu pflanzen. Diese Bäume sind auf die in § 9 Abs. 10 geforderte Bepflanzung anrechenbar.
- (5) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen/Carports auf diesen Flächen ist unzulässig.

§ 14 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA-A138 und dem Merkblatt DWA-M 153 innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.
- (2) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen, befestigten Anlieferungsbereichen sowie von Bereichen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist unter Beachtung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen jeglicher Art sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als GE festgesetzten Bereichen ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen pro Baugrundstück maximal eine Hinweistafel / Werbepylon zulässig. Diese Hinweistafel / Werbepylon darf maximal 6,0 m hoch und 2,0 m breit sein. Pro Gebäudefassade ist nur maximal ein Werbeschriftzug zulässig. Die Buchstabenhöhe bei Werbeanlagen darf 0,60 m nicht überschreiten.
- (3) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als SO Klinik und WA festgesetzten Bereichen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als selbstleuchtende Einzelbuchstaben auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial in den Erdgeschosszonen zulässig. Die Buchstabenhöhe bei Werbeanlagen darf 0,30 m nicht überschreiten, die Werbefläche ist auf maximal 0,5 m² zu begrenzen.
- (4) Generell unzulässig sind:
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,
 - Großflächentafeln im Euro-Format oder vergleichbare Werbeanlagen
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen, vollflächiges Anbringen von Folienbeklebungen, blinkende und bewegliche Werbung, Leuchtkästen.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 16 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 241, „Zentralklinikum Augsburg für den Bereich der Grundstücke FI-Nr. 475 und 475/1 (Gem. Kriegshaber) an der Neusäßer Straße/Kobelstraße sowie der Teilflächen aus FI-Nr. 488/1, 487/1, 486/2, 484, 480, 473, 472, 469, 468, 458/4, 458/1, 458/2 (Gem. Kriegshaber)“, in Kraft getreten am 30.12.1976.
- Bebauungsplan Nr. 251, „Südlich der Stenglinstraße“, in Kraft getreten am 27.09.1985.
- Bebauungsplan Nr. 207 II, „Gewerbegebiet am Kobelweg-Süd“, in Kraft getreten am 19.12.2003.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 25.02.2014.

D.1. Anlass der Planung

Im Jahre 1994 wurde die Flak-Kaserne im Augsburger Stadtteil Kriegshaber von den US-Streitkräften aufgegeben. Die Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung (AGS) hat das ehemalige Kasernenareal als Treuhänder der Stadt Augsburg erworben und führt die für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung stehenden Flächen im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme schrittweise einer Umnutzung zu.

Auf der Grundlage der für das gesamte Kasernenareal im Jahr 1995 beschlossenen Rahmenplanung wurden für den größeren Teil der Fläche zwei Bebauungspläne aufgestellt und in Kraft gesetzt (Bebauungsplan Nr. 207 I „Wohngebiet Kobelweg-Süd“ und 207 II „Gewerbegebiet am Kobelweg-Süd“). Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne wurden die für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnnutzung festgesetzten Bauflächen bereits weitgehend bebaut.

Die im westlichen Teil der ehemaligen Flak-Kaserne verbliebenen Gebäude wurden vom Freistaat Bayern für die Unterbringung von Asylbewerbern beansprucht. Nach Aufgabe der von Anfang an nur temporär vorgesehenen Nutzung wurde nun für diesen Bereich ein verbindliches Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Umgriff dieses Bebauungsplanes umfasst das Areal entlang der Neusässer Straße begrenzt durch den Kobelweg im Norden und die Dr.-Dürrwanger-Straße im Süden.

Zur Gewährleistung eines nachhaltigen städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Konzeptes hat die Stadt Augsburg in den Jahren 2009/10 den Ideen- und Realisierungswettbewerb „Kobelcenter-Süd III. BA“ durchgeführt. Der 1. Preis wurde an das Landschaftsarchitekturbüro lohrer.hochrein, München, vergeben. Der Bauausschuss hat das Wettbewerbsergebnis in der Sitzung am 06.05.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde vom Preisträger ein konkretisierter städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Umsetzung und Weiterentwicklung des im o.g. Rahmenplan verankerten Struktur- und Gestaltungskonzeptes einschließlich der Bewältigung der verkehrlichen, naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und sonstigen umweltrelevanten Anforderungen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 276 ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wird im Wesentlichen aus dem westlichen Teil des Areals der ehemaligen Flak-Kaserne sowie dem umgebenden Straßenraum der Neusässer Straße, Stenglinstraße und Dr.-Dürrwanger-Straße gebildet.

Mit der teilweisen Einbeziehung der das ehemalige Kasernenareal umgebenden Verkehrswege in den Bebauungsplanumgriff werden die Anschlüsse des Plangebietes an das umliegende Straßennetz sichergestellt.

D.2.2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt ca. 3,9 km westlich des Augsburger Stadtzentrums sowie ca. 2,2 km südöstlich des Zentrums der Stadt Neusäß.

Das Plangebiet umfasst ca. 6,93 ha.

D.2.3. Tatsächlicher Bestand

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Gebäude. Der bis 2012 noch vorhandene Gebäudebestand (ein lang gestrecktes Kasernengebäude sowie zwei weitere kleinere Gebäude aus den 30er Jahren, die als Unterkunft für Asylbewerber genutzt wurden) ist zwischenzeitlich vollständig abgeräumt. Entlang der Neusässer Straße im Westen sowie der Dr.-Dürrwanger-Straße im Süden und Südosten besteht eine ca. 3 m hohe, das Straßenbild prägende Mauer. Im Nordosten des Plangebietes liegt ein vorwiegend von Jugendlichen genutzter Spielplatz in einer Grünanlage. Auf dem Gelände sind Wiesenflächen und ein umfangreicher Baumbestand vorzufinden.

Westlich des Kasernenareals befindet sich die Neusässer Straße. Der Straßenquerschnitt der vierspurigen Straße beträgt ca. 20 m und ist teilweise beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet. Straßenbegleitend sind jeweils auf einer Seite der Straße Baumreihen vorzufinden. In der Mitte des Straßenraums wird die Straßenbahntrasse der Linie 2 geführt, die von Süden kommend nach Westen in die Stenglinstraße abbiegt.

Entsprechend der militärischen Vornutzung war das Plangebiet bereits früher überwiegend bebaut.

D.2.4. Eigentumsverhältnisse

Die ehemals militärisch genutzten Flächen im Plangebiet sind im Eigentum der Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH (AGS), die als Treuhänderin der Stadt Augsburg handelt.

Eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 458/15, Gem. Kriegshaber wurde in den Geltungsbereich miteinbezogen. Dieses in Privateigentum stehende Grundstück liegt westlich der Neusässer Straße, südlich der Stenglinstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241. Dieser setzte die Teilfläche ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche fest. Nachdem sie für diese Nutzung dauerhaft nicht in Anspruch genommen werden muss, konnte der Vorgartenbereich der Wohnanlage als nicht überbaubare private Grundstücksfläche zugeordnet werden.

Bei den sonstigen im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen, die sich im Eigentum der Stadt Augsburg befinden.

D.2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Im Westen, jenseits der Neusässer Straße, liegen das Augsburger Zentralklinikum mit der Kinderklinik, der zugehörige Besucherparkplatz und der Klinikpark.

Im Südwesten des Knotenpunktes Neusässer Straße/Stenglinstraße befindet sich eine 5-geschossige Wohnanlage.

Im Süden grenzt an das Plangebiet Wohnnutzung mit überwiegend Reihenhäusern an.

Im Osten begrenzen die als Wohngebiet festgesetzten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 207 I das Plangebiet. Dort wurden Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser errichtet.

Nordöstlich und nördlich, jenseits des bestehenden Grünzuges schließen sich die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 207 II an. Ansässig sind dort gewerblich-produzierende Betriebe sowie Betriebe des Dienstleistungs- und Handelssektors. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen innerhalb des dort verlaufenden Grünzuges das Kirchengebäude einer griechisch-orthodoxen Kirche sowie das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kriegshaber.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den als Kreisverkehr ausgebauten Knotenpunkt Neusässer Straße/Kobelweg. Der Verkehrsknoten besitzt eine wichtige Verteilungsfunktion für den Verkehr von Augsburg ins nordwestliche Umland bzw. den von dort in die Stadt Augsburg einfahrenden Verkehr.

D.2.6. Topografie und Vegetation

Das gesamte Areal ist weitgehend eben. Es liegt auf einem Höhengiveau zwischen ca. 486,5 m. ü. NN im Südosten sowie 484,7 m ü. NN im Nordwesten

Auf dem Areal befinden sich Wiesenflächen und ein umfangreicher Baumbestand. Es handelt sich hierbei um teils deutlich über 20 m hohe Baumgruppen, denen auch eine stadträumlich wichtige Bedeutung zukommt. Insbesondere entlang der Westgrenze der ehemaligen Kasernenfläche hat sich ein weitgehend geschlossener und unbedingt erhaltenswerter Grünbereich entwickelt.

Im Plangebiet befinden sich ferner die kartierten Biotope Nr. 1111-001, -002, -003 sowie 1112-002, -003, -004 und -005.

D.2.7. Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt westlich der Wertach auf der sogenannten Langweider Hochterrasse. Der natürliche Untergrund wird in erster Linie durch quartäre Schotterdecken mit einer darüber liegenden ca. 1 m mächtigen Lößlehmschicht gebildet.

Im ehemaligen Kasernengelände wurde nach Beendigung der Militärnutzung eine historisch-technisch Erkundung zur Beurteilung der Altlastensituation durchgeführt (Geomer: Untersuchungsergebnisse der Altlastenerkundung in der Flak-Kaserne Augsburg, Kriegshaber (Historische und technische Erkundung), Augsburg 1997). Bei diesen Erkundungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass erhebliche Geländeänderungen, Verfüllungen oder „Umgrabungen“ stattgefunden haben und verschiedene Kontaminationen vorliegen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden konnte. Deshalb wurden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung weitere

Untersuchungen bzw. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und die ehemaligen Militärfächen im Vorentwurf des BP 276 als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Bei den Abbrucharbeiten der Gebäude wurden, soweit sich Altlastenverdachtsflächen bestätigten, die belasteten Materialien bereits entsorgt.

Derzeit ist ein weiteres Gutachten (Gutachterbüro gbs, Dr. Schönwolf) in Bearbeitung. Als Zwischenergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass sich lediglich noch im Bereich eines ehemaligen Straßenzuges bauschutthaltige Auffüllungen befinden, die PAK- und MKW-haltig sind. Diese stellen unter den gegebenen Bedingungen keine Gefährdung für das Grundwasser dar.

Mit der AGS wurde vereinbart, dass die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zeitnah stattfinden. Die hierzu erforderliche Ausschreibung erfolgt nach Angaben des Umweltamtes, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht im Frühjahr 2014, die Arbeiten können im Sommer durchgeführt werden.

Im gesamten Geltungsbereich des BP 276 ist daher zukünftig der Boden als schadstofffrei anzusehen, sodass die obengenannte Kennzeichnung nicht mehr erforderlich ist.

Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der höchste Grundwasserstand im Plangebiet zwischen ca. 475 m ü. NN und ca. 474 m ü. NN und steigt nach Südwesten an. Im Plangebiet liegt der Grundwasserspiegel damit bei ca. 10 m unterhalb der Erdoberfläche. Das Grundwasser fließt von Südwesten in nordöstliche Richtung ab. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

D.2.8. Klima

Die klimatischen Gegebenheiten, insbesondere Ventilation und Durchlüftung, wurden für das Plangebiet als Teilbereich des ehemaligen Kasernenareals bereits im Städtebaulichen Rahmenplan „Flak-Kaserne“ (Planerwerkstatt Flak-Kaserne, Engel + Meinel Architekten, s. D.3.3.) untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die vorhandene massive, langgestreckte Bebauung im Westen und Süden der ehemaligen Flak-Kaserne als Windbarriere wirkt und für die Durchlüftung des Gebietes hinderlich ist. Für die Nachfolgenutzung wurde deshalb die Unterteilung des westlichen langgezogenen Baukörpers in drei Abschnitte vorgeschlagen.

D.2.9. Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist über die Neusässer Straße bzw. Dr.-Dürrwanger-Straße gewährleistet. In ca. 1,0 km Entfernung verläuft die B 17 (Westtangente Augsburg), über die die Bundesautobahn A 8 München – Stuttgart und die A 96 München – Lindau erreicht werden können.

Die Neusässer Straße, der Kobelweg sowie die als Zubringer zum Klinikum dienende Stenglinstraße besitzen eine hohe Bedeutung für das Augsburger Verkehrsnetz mit entsprechend starker Frequentierung.

Die Verkehrsbelastung auf der Neusässer Straße beträgt derzeit ca. 19.500 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von ca. 5 % gemäß Verkehrszählung 2009 (Angabe der Stadt Augsburg, Tiefbauamt).

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 2 mit direkter Verbindung zum Augsburger Hauptbahnhof und Stadtzentrum befindet sich im Süden des Plangebiets an der Kreuzung Neusässer Straße/Stenglinstraße.

Darüber hinaus verlaufen die städtische Buslinie Nr. 32 zum Stadtzentrum Augsburg und Busse des AVV (Augsburger Verkehrsverbund) nach Neusäß in das westliche Umland. Die Bushaltestelle befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes in der Neusässer Straße.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen FNP sind die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit folgenden Darstellungen enthalten:

- „Gewerbegebiet“ entlang der Neusässer Straße mit Darstellung von Einzelbäumen
- „Gemischte Baufläche“ im Südosten des Plangebietes nördlich der Dr.-Dürrwanger-Straße mit Darstellungen von Einzelbäumen sowie zu sichernden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen
- „Allgemeine Grünfläche“ nördlich und östlich angrenzend an das Gewerbegebiet. In diesen Bereichen sind weiterhin Einzelbäume sowie zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen dargestellt.

In der Umgebung des Plangebietes stellt der FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzungen „Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Religion“ im Bereich der griechisch-orthodoxen Kirche und „Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sicherheit“ für den Bereich der Freiwilligen Feuerwehr Kriegshaber dar.

Der östlich und nördlich angrenzende bestehende Grünzug ist im FNP als „allgemeine Grünfläche“ dargestellt. In diesen Bereichen sind ebenfalls Einzelbäume sowie zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen dargestellt.

Der BP Nr. 276 setzt entlang der Neusässer Straße bis einschließlich dem zentralen Eingang ins Baugebiet am Knotenpunkt Neusässer Straße/ Stenglinstraße ein Gewerbegebiet und nördlich der Dr.-Dürrwanger-Straße ein Sondergebiet Klinik sowie allgemeines Wohngebiet fest.

Ferner werden im Bebauungsplan Grünflächen sowie der Erhalt des Baumbestandes weitestgehend gesichert.

Nachdem der FNP keine parzellenscharfen Abgrenzungen vornimmt, entspricht die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes Klinik im Bereich der im FNP dargestellten gemischten Baufläche dem Entwicklungsgebot.

Der BP Nr. 276 kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation/rechtsverbindliche Bebauungspläne (siehe Anlage F.2.)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes existiert bislang kein Bebauungsplan. In den Randbereichen des Plangebietes werden folgende Bebauungspläne geändert und insoweit aufgehoben:

- BP Nr. 241 „Zentralklinikum Augsburg für den Bereich der Grundstücke FI-Nr. 475 und 475/1 (Gem. Kriegshaber) an der Neusässer Straße/Kobelstraße sowie der Teilflächen aus FI-Nr. 488/1, 487/1, 486/2, 484, 480, 473, 472, 469, 468, 458/4, 458/1, 458/2 (Gem. Kriegshaber)“, rechtsverbindlich seit dem 30.12.1976
- BP Nr. 251 „Südlich der Stenglinstraße“, rechtsverbindlich seit dem 27.09.1985
- BP 207 II „Gewerbegebiet am Kobelweg-Süd“, rechtsverbindlich seit dem 19.12.2003.

D.3.3. Sonstige Planungen

D.3.3.1. Städtebaulicher Rahmenplan „Flak-Kaserne“ (Planerwerkstatt Flak-Kaserne, Engel + Meinel Architekten, 1995)

Für das im Jahre 1994 von den US-Streitkräften aufgegebene Areal der Flak-Kaserne wurde auf der Grundlage eines Entwicklungskonzeptes ein Rahmenplan zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsvorstellungen erarbeitet. Im Rahmenplan waren die Zusammenhänge der Umwandlung der militärischen Nutzung in zivile Nutzungen der Nutzungsarten Gewerbe, Wohnen, Gemeinbedarf, Freiflächen und Verkehr in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu klären. Der Rahmenplan ergänzte die im Entwicklungskonzept beschlossenen Planungsabsichten in den städtebaulich notwendigen Bereichen Landschaftsplanung, Altlasten, Verkehr und Lärm und wurde im November 1995 als Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren vom Stadtrat beschlossen.

D.3.3.2. Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb Kobelcenter-Süd, 3. Bauabschnitt

Im Jahr 2009 hat die Stadt Augsburg einen Wettbewerb durchgeführt, um ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept für den 3. Bauabschnitt des Kobelcenters-Süd zu erhalten. Die Fläche des Wettbewerbsgebietes, die auch Bereiche der das Plangebiet umgebenden Grünflächen und bebaute Nahbereiche umfasste, betrug ca. 11,3 ha. Die Aufgabe bestand darin, einen Mix aus Gewerbe, Wohnbau und Grünflächen auszuweisen und geschickt miteinander zu verknüpfen. Dabei waren die Gewerbeflächen entlang der Neusässer Straße ohne Störungen des fließenden Verkehrs verkehrlich gut anzubinden sowie ein attraktiver Abschluss des Kobelcenters zu dieser Hauptverkehrsachse zu bilden.

Die Wohnbauflächen an der Dr.-Dürrwanger Straße sollten verschiedene Wohnformen ermöglichen und gleichzeitig vor Lärmeinwirkungen aus der Kreuzung Neusässer Straße/ Stenglinstraße geschützt werden. Die beiden Nutzungen waren durch einen urbanen Platz zu verknüpfen, der den künftigen und bereits vorhandenen Bewohnern und Beschäftigten des Kobelcenters als Treffpunkt und Aufenthaltsort dient.

Der Wettbewerbssieger, das Landschaftsarchitekturbüro lohrer.hochrein, München wurde mit der Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses beauftragt. Der darauf aufbauende Rahmenplan „Kobelcenter-Süd III. BA“, Stand 17.09.2010, ist in der Anlage F.4. abgebildet und dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

D.3.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die Stadt Augsburg hat zur Ausübung ihrer Planungshoheit eine Reihe von Maßnahmen mit dem Ziel eingeleitet, die Nutzbarkeit der Flak-Kaserne für Zwecke der Stadtentwicklung zu überprüfen und die Wirtschaftlichkeit der Folgemaßnahmen nach einem Erwerb zu ermitteln.

Bereits am 31.03.1993, also vor der Freigabe des Areals durch die US-Streitkräfte, beschloss die Stadt Augsburg für das Areal der Flak-Kaserne die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 6, 7 des damaligen Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990.

Die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden für die verbliebenen Flächen mit dem BP Nr. 276 umgesetzt und weiterentwickelt.

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

D.4.1. Zielvorstellungen

Mit dem BP Nr. 276 wird ein tragfähiger, integrierter Ansatz für eine nachhaltige Innenentwicklung sichergestellt, der den Bedarf nach zusätzlichem stadtnahem Wohnraum und stadtvträglichen Gewerbestandorten befriedigt.

Er sieht eine Mischung von Bauflächen für ein Sondergebiet Klinik, verschiedene Wohn- und Gewerbeformen sowie eine sinnvolle Anordnung verschiedener für die Öffentlichkeit nutzbarer Räume als neue Stadtplätze oder Grünanlagen vor.

Das Wohngebiet soll durch intelligentes flächensparendes Bauen jungen Familien eigenen kostengünstigen Wohnraum ermöglichen.

Durch die Integration von unterschiedlich genutzten öffentlichen Grünflächen, wie zum Beispiel als Spielplatz, wird ein differenziert erlebbarer öffentlicher Freiraum im unmittelbaren Wohnumfeld und im Nahbereich der Gewerbebetriebe geschaffen.

Abweichend von der Rahmenplanung, die den an der Nordwestecke gelegenen Bereich für gewerbliche Nutzungen in Form eines städtebaulich dominierenden Kopfbaus vorsah, wurde im Hinblick auf die hohe Wertigkeit des Baumbestandes generell auf eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich verzichtet. Die wertvollen Baumgruppen bilden nun den Auftakt der durchgängigen Grünvernetzung. Der dort im BP Nr. 207 II festgesetzte Spielplatz erhält einen neuen Standort im Bereich der neu geschaffenen Grünflächen zwischen den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2.

Der Erhalt der ehemaligen Kasernenmauer ist dort vorgesehen, wo sie zu einer klaren Nutzungstrennung zwischen Straßenraum und neuer Baunutzung beiträgt oder z. T. auch zum Zwecke des Lärmschutzes dient.

Die teilweise Öffnung soll querende Verbindungen schaffen und Blickbeziehungen ermöglichen.

Im Bereich des BP erfolgt ein „Lückenschluss“ im bestehenden Fuß- und Radwegenetz mit dem Ziel einer möglichst durchgängigen überörtlichen Anbindung und kurzen Wegen im Plangebiet.

D.4.2. Städtebauliche Ordnung und Gestaltung

D.4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Areal des BP Nr. 276 wird in vier Nutzungsbereiche gegliedert. Im Westen, entlang der Neusässer Straße, sind gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Am zentralen Eingang ins Baugebiet am Knotenpunkt Neusässer Straße/Stenglinstraße sollen Gewerbeflächen mit Zielrichtung Dienstleistung geschaffen werden, auf der gegenüberliegenden Seite entsteht am Knotenpunkt Neusässer Straße/ Stenglinstraße ein Sondergebiet mit der Zielsetzung Klinik.

Im Südosten sollen Wohnbauflächen entstehen. Zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen liegen ausgeprägte Grünbereiche und zu Plätzen aufgeweitete Verkehrsbereiche, die als wirksame Puffer dienen.

Die vorgeschlagene Bebauung wendet sich von den lärmintensiven Verkehrsadern ab und nützt das besondere Potenzial des inneren Grünzugs als großzügigen „Vorgarten“. Seine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten dienen dazu, die Attraktivität der neuen Gewerbe- und Wohnbebauung zu erhöhen.

D.4.2.1.1. Gewerbegebiet

Entlang der Neusässer Straße, südwestlich der neu zu schaffenden Erschließungsstraße, sind 4 gleich große Baufelder angeordnet (GE 1).

Hinsichtlich der Nutzungsart ist dort ein klassisches Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, das in erster Linie der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Die Zulässigkeit von Lagerplätzen und Tankstellen wurde ausgeschlossen, da diese hinsichtlich ihres Flächenbedarfs bzw. Emissionsspektrums nicht mit den geplanten Nutzungen vereinbar sind.

Einzelhandelsnutzungen werden weitgehend ausgeschlossen, um die Weiterentwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche gemäß EHK (u. a. Nahversorgungszentrum Kriegshaber) nicht zu beeinträchtigen. Der festgesetzte Standortbereich ist kein ausgewiesener Einzelhandelsstandort. Eine neue Einzelhandelsentwicklung ist in allen Gewerbegebieten, die nicht als dezentrale Standorte ausgewiesen sind, zu vermeiden. Durch Ausschluss des Einzelhandels an diesem neuen Standort wird somit die Zielsetzung des EHK verfolgt, eine unkontrollierte Ausweitung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu vermeiden, um die Konzentration des Einzelhandels auf ausgewiesene zentrale Lagen bzw. ausgewiesene dezentrale Lagen gewährleisten zu können.

Außerdem ist ein flächenintensiver Einzelhandel mit einer höheren Verkehrsbelastung verbunden, sodass auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Beschränkung des Einzelhandels erforderlich ist.

Im Bereich des festgesetzten GE 1 sind nur Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zulässig, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden. Entsprechend der „Handwerkerregel“

im Einzelhandelskonzept der Stadt Augsburg ist im Regelfall bei maximal 10 % der Betriebsfläche bzw. maximal 200 m² Verkaufsfläche von einem untergeordneten Umfang auszugehen. Die Zulässigkeit einer betriebszugehörigen Verkaufseinrichtung unterstützt das städtebauliche Ziel, die Standortbedingungen für produzierende Betriebe zu verbessern.

Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren sind dabei nicht zu erwarten, da im kleinmaßstäblichen Plangebiet sehr große Produktionsbetriebe mit entsprechend umfangreichen Fabrik-Verkaufsstätten nicht entstehen können.

Die Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben (z. B. SM – Studios, Domina – Studios, Swingerclubs u. a.) und Wohnungsprostitution sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen (Kippen des Gebietscharakters in Richtung Vergnügungsviertel) entgegenzuwirken. Diese Nutzungen würden durch ihr Störpotenzial vor allem hinsichtlich Lärmemissionen und Kundenverkehr hohe Konflikte insbesondere mit der benachbarten Wohnbebauung auslösen. Für das Plangebiet wird ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität angestrebt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, um ansiedlungswillige Unternehmen in Bezug auf ihr Emissionsverhalten nicht zu sehr einzuschränken.

Das Gewerbegebiet GE 2 am Knotenpunkt Neusässer Straße/Stenglinstraße ist in erster Linie als Standort für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Einzelhandelsnutzungen werden weitgehend ausgeschlossen, um die Weiterentwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche gemäß EHK (u. a. Nahversorgungszentrum Kriegshaber) nicht zu beeinträchtigen. Der festgesetzte Standortbereich ist kein ausgewiesener Einzelhandelsstandort. Eine neue Einzelhandelsentwicklung ist in allen Gewerbegebieten, die nicht als dezentrale Standorte ausgewiesen sind, zu vermeiden. Durch Ausschluss des Einzelhandels, v. a. des innenstadtrelevanten Sortiments an diesem neuen Standort wird somit die Zielsetzung des EHK verfolgt, eine unkontrollierte Ausweitung im Stadtgebiet zu vermeiden, um die Konzentration des Einzelhandels auf ausgewiesene zentrale Lagen bzw. ausgewiesene dezentrale Lagen gewährleisten zu können.

Durch die Entwicklung neuer, stark verdichteter Wohngebiete ergeben sich jedoch auch zusätzliche Nachfragepotenziale. Die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in zentralen Einkaufsbereichen besitzt einen hohen stadtentwicklungspolitischen Stellenwert und ist als eine der Leitlinien im Einzelhandelsentwicklungskonzept verankert. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente wird dementsprechend im GE 2 die Entwicklungsmöglichkeit eines sog. Solitärstandortes zur Deckung der wohnortnahen Versorgung mit kleinteiligen Nahversorgungskonzepten (wie z. B. Bäckereien, Metzgereien, kleine Supermärkte, kleine Nahversorger neueren Typus (Convenience-Stores), Anbieter landesspezifischer Lebensmittel) gewährleistet. Mit einer Beschränkung dieser Verkaufsflächen auf maximal 400 m² wird deren Funktion auf die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in fußläufiger Erreichbarkeit für die dort befindlichen und geplanten Wohngebiete begrenzt.

D.4.2.1.2. Sondergebiet Klinik

Auf der gegenüberliegenden Seite entsteht am Knotenpunkt Neusässer Straße/ Stenglinstraße ein Sondergebiet mit der Zielsetzung Klinik.

Die dort vorgesehenen Gebäude sollen einer komplexen medizinischen Versorgung durch ein ambulantes Herzzentrum mit begleitenden Nutzungen wie Rehabilitationsbereiche, Apotheke, etc. dienen.

Zusätzlich sind in diesem Bereich Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie, die den Anlagen für gesundheitliche Zwecke in Grundfläche und Baumasse jeweils und in der Summe deutlich untergeordnet sind, als begleitende Nutzungen zulässig.

D.4.2.1.3. Allgemeines Wohngebiet

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Dr.-Dürrwanger-Straße ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zugelassen.

Der Bebauungsplan schafft hier die Voraussetzungen für die Errichtung von modernen Townhouses bzw. Geschosswohnungsbau und sonstigen Gebäudetypen. Es soll ein vielfältiges Baugebiet entstehen, das gerade vielen jungen Familien durch intelligentes flächensparendes Bauen eigenen kostengünstigen Wohnraum ermöglicht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind dort nur ausnahmsweise zulässig, da damit ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden ist und sich dies störend auf die Wohnnutzung auswirkt.

Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution werden nicht zugelassen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie ihrer Verkehrs- und Lärmproblematik die Wohnqualität beeinträchtigen.

D.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Wesentliches Ziel der Planung ist es dabei, das bereits seit den 30-er Jahren überwiegend baulich genutzte Areal einer wirtschaftlich tragfähigen und zugleich den wertvollen Baumbestand schützenden städtischen Neubebauung zuzuführen.

D.4.2.2.1. Gewerbegebiet

In jedem der festgesetzten Gewerbegebiete werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Im Bereich des GE 1 ist eine Oberkante für die östlichen Baukörper von maximal 12,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Höhen der Umgebungsbebauung. Die Höhe der Baukörper führt in Verbindung mit der festgesetzten Baulinie zur Ausbildung einer klaren Raumkante zur geplanten Gewerbestraße.

Richtung Westen zur Neusässer Straße wird eine niedrigere maximale Gebäudeoberkante festgesetzt, um eine gestufte Bebauung zu erreichen. Diese niedrigeren Gebäudeteile sind vor allem für den Produktionsbereich der einzelnen Gewerbebetriebe vorgesehen.

Im Bereich des GE 2 – am zentralen Eingang in das Baugebiet – wurde die Bebauung mit einer Gebäudehöhe von zwingend 16 m festgesetzt, sodass von diesem Gebäude eine städtebaulich dominante Wirkung ausgehen kann. Die dahinterliegenden Gebäudeteile erhalten eine Gebäudehöhe von 12 – 16 m.

D.4.2.2.2. Sondergebiet Klinik

Im Sondergebiet Klinik werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Am zentralen Eingang in das Baugebiet – als Pendant zur Bebauung des GE 2 – ist ebenfalls ein zwingend 16 m hoher Baukörper vorgesehen. An dieser prägnanten Stelle soll die gesamte Eingangssituation des Gebietes betont und eine räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches erreicht werden, sodass eine gewisse urbane Dichte an dieser Stelle erforderlich ist.

Im weiteren Verlauf östlich der zentralen Erschließungsstraße wird die Baukörperhöhe mit 10 – 12 m festgesetzt, sodass mit der Fortführung der einheitlichen Gebäudehöhe des WA 1 und 2 ein äußerer Rahmen für die rückwärtigen kleinteiligeren Wohnstrukturen gebildet wird.

D.4.2.2.3. Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet wird in 4 Teilbereiche mit verschiedenen Ausnutzungen bzw. Gebäudeformen aufgeteilt. Die Höhe der Baukörper variiert von 6,5 m bis 10 – 12 m, sodass Wohngebäude mit 2 bis 4 Vollgeschossen entstehen können.

An das Sondergebiet Klinik schließen nach Norden und Osten das WA 1 und WA 2 an. Die Wohngebäude werden dort mit einer Gebäudehöhe von 10 – 12 m festgesetzt, sodass eine drei- bis viergeschossige Bebauung möglich ist. Diese mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten bilden eine Zäsur zwischen Gewerbegebiet und Wohnquartier und dienen dem Immissionsschutz für die rückwärtigen Wohngebiete WA 3 und WA 4.

Durch die Festsetzung variierender Gebäudehöhen von 6,50 m bzw. 8,50 m bzw. II und III Vollgeschosse im Bereich WA 3 und WA 4 ermöglicht der Bebauungsplan die Umsetzung innovativer Bauformen mit zurückgesetzten Staffelgeschossen.

Zur Umsetzung des Ziels des Bebauungsplanes des flächensparenden Bauens mit unterschiedlichen Wohnformen und an dieser Stelle angemessener urbaner Dichte wurden im WA 2 und WA 3 Festsetzungen abweichend von den Obergrenzen der GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO getroffen. Diese Abweichungen werden u.a. durch eine zwingende Begrünung von Flachdächern und durch das üppig vorhandene Bestandsgrün im Plangebiet ausgeglichen.

Trotz dieser städtebaulichen Dichte können in den einzelnen Gebäuden eine ausreichende Belüftung und Besonnung gewährleistet werden. Die Grundrissgestaltung kann eine mindestens zweiseitige Belichtung und Belüftung der Wohnungen ermöglichen, sodass keine Beeinträchtigungen des gesunden Wohnens gegeben sind.

Für das WA 2 wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eine GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,4 abweichend von den gesetzlich vorgesehenen Obergrenze (GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2) ermöglicht. Diese Überschreitungen sind begründet durch die dort vorgesehene urbane Dichte mit einer zwingend festgesetzte Gebäudehöhe von 10-12 m.

Für das WA 3 wurde gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen mit 0,6 eine höhere GRZ als die gesetzlich vorgesehene Obergrenze (0,4) ermöglicht.

Dies ist städtebaulich durch den dort vorgesehenen Haustyp begründet, da die Garagen und Nebenanlagen in das Wohngebäude integriert sind und in den Obergeschossen durch Wohnnutzung überbaut werden können. Durch das nach Norden zurückweichende Staffelgeschoss ist die Belichtung in den darunterliegenden Geschossen sichergestellt, sodass keine Beeinträchtigung des gesunden Wohnens gegeben ist.

Da das gesamte ehemalige Kasernenareal eine großzügige Begrünung erhält und in diesem Wohngebiet keine beeinträchtigenden Wirkungen mit der Erhöhung der GRZ und GFZ einhergehen, sind diese städtebaulich vertretbar.

D.4.2.2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche

Durch Tiefgaragen und Zufahrten darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um mehr als 50 % beziehungsweise über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinaus überschritten werden.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind jedoch nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig, sodass bodenschlüssige Grünflächen durch die planzeichnerischen Festsetzungen sichergestellt sind. Zusätzlich sind mit der Festsetzung einer Mindestüberdeckung von 0,60 m die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und wirksame Durchgrünung der Freiflächen trotz Unterbauung sichergestellt.

Weitere Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO sind im Geltungsbereich des BP Nr. 276 nicht vorgesehen.

D.4.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die städtebaulich gewünschte Prägung des Areals im Sinne des Rahmenplanes sicherzustellen, werden entlang der vorgesehenen Plätze, Straßen- und Wegeachsen Baulinien als Ordnungsschema bzw. aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt. Hierdurch sollen zu den öffentlichen Flächen markant wirkende Raumkanten klar definiert werden.

D.4.2.3.1. Gewerbegebiet

Im GE1 ist eine Baulinie parallel zur neu geplanten Erschließungsstraße in einem Abstand von 2,50 m festgesetzt. Über die Zielsetzung einer einheitlichen Straßenflucht hinaus kann hierdurch sichergestellt werden, dass das Vorgelege der Gewerbegebäude eine ansprechende Gestaltung erfährt. Die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen sollen den weitgehenden Erhalt des wertvollen Baumbestandes sicherstellen.

Im GE 2 wird durch die festgesetzte südliche Baulinie sowie die Baulinien entlang der südwestlichen und südöstlichen Ecke sichergestellt, dass der Straßenraum der östlich gelegenen Erschließungsstraße sowie die private Platzfläche im Süden eine deutliche Abgrenzung erfährt. Die Neubebauung wird hierdurch als räumliche Kante wahrgenommen. Die darüber hinaus festgesetzten Baugrenzen legen die Gebäudesituierung fest, lassen im Weiteren jedoch eine differenzierte Baustruktur zu.

D.4.2.3.2 Sondergebiet Klinik

Im Sondergebiet Klinik ist eine Baulinie parallel zur neu geplanten Erschließungsstraße und eine südliche Baulinie festgesetzt. Zu den öffentlichen Flächen wird hierdurch eine markant wirkende Raumkante definiert und bildet zusammen mit den Gebäuden des GE 2 das Eingangstor zum neuen Baugebiet. Die rückwärtigen Baugrenzen legen die Gebäudesituierung fest und stellen im rückwärtigen Bereich die Freihaltung der Freiflächen von Bebauung sicher.

D.4.2.3.2. Allgemeines Wohngebiet

In den Wohngebieten sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sie legen die Gebäudesituierung fest und stellen einen angemessenen räumlichen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Freihaltung der Freiflächen von Bebauung sicher. Im Bereich des WA 4 wird mit der festgesetzten Baulinie jeweils an der Ostseite der Baukörper ein gleichartiges Grundmuster definiert.

D.4.2.4. Bauweise/Abstandsflächen

Im Bereich des SO Klinik, GE 2, WA 1 und WA 3 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die dort entstehenden Gebäude bilden eine räumliche Zäsur zwischen Wohnquartier und dem Gewerbegebiet im Norden, dem GE 2 sowie der Dr.-Dürrwanger-Straße und dienen darüber hinaus als Immissionsschutz für die rückwärtigen Wohnbauflächen.

Im WA 2 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, da auch die Wohngebäude dort dem Immissionsschutz dienen und deshalb ebenfalls durchgängig auf die gesamte Länge in geschlossener Bauweise errichtet werden müssen.

Die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO wird nicht angeordnet, da trotz der geringfügigen Unterschreitung innerhalb des WA 4 sowie zwischen SO Klinik und WA 1 durch den mit den Baugrenzen vorgegebenen Gebäudeabstand und durch die Gebäudeorientierung eine für gesunde Wohnverhältnisse ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude sichergestellt werden kann.

D.4.2.5. Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße und die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen dienen zur Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbild in einem überwiegend ebenen Gelände.

D.4.2.6. Gestaltungsfestsetzungen und Festsetzung zu Einfriedungen

Mit der Festsetzung einheitlicher Dachformen wird trotz der unterschiedlichen Gebäudehöhen ein harmonisches Stadtbild sichergestellt. Hierzu gibt der Bebauungsplan eine homogene Dachlandschaft mit Flachdachbauweise mit umlaufender Attika und extensiver Begrünung für den gesamten Bereich der Gewerbegebiete, des Sondergebietes sowie für alle Wohngebiete vor.

Die weiteren Gestaltungsfestsetzungen, z.B. Fassadenfarbe, einheitliche Baufluchten und Wandhöhen, Festsetzungen zu Dachaufbauten sowie Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter gewährleisten eine ortsspezifische und damit identitätsstiftende Qualität des Bebauungsplangebietes.

Mit der unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) ausgeschlossen werden und eine hohe Qualität des Stadtbildes gesichert werden.

Die Festsetzungen zur gestalterischen Ausführung von Einfriedungen stellen eine geordnete Gliederung der Grundstücke und Straßenräume sicher. Einfriedungen sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

D.4.2.7. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Für die gewerblichen Bauflächen des GE 1 sind die notwendigen Stellplätze oberirdisch oder in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen vorgesehen.

Im Bereich des GE 2 sowie in den Bereichen SO Klinik, WA 1 und WA 2 sollen für das Entstehen eines attraktiven Straßenraumes die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

In den anderen Wohngebieten (WA 3 und WA 4) sind die notwendigen Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Im WA 3 sind innerhalb der überbaubaren Flächen Garagen zulässig, da bedingt durch den dort vorgesehenen Haustyp zusätzlich zu den festgesetzten oberirdischen Stellplätzen Garagen und Nebenanlagen in das Wohngebäude integriert werden sollen. Im WA 4 sind oberirdische Garagen und Stellplätze festgesetzt, sodass eine bedarfsgerechte Anzahl an privaten PKW-Stellplätzen realisiert werden kann.

Zur Sicherstellung eines geordneten Stadtbildes werden für Nebenanlagen, z. B. zur Unterbringung von Gerätschaften zur Gartenpflege, Kinderwagen, Fahrrädern etc. Festsetzungen bezüglich Größe, Höhe und Situierung getroffen.

D.4.2.8. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sichern eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes. Die Werbeanlagen müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen den Gebäuden keine übertriebene kommerzielle Prägung verleihen.

D.4.3. Verkehr

D.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über ein neu anzulegendes Netz von Straßen erschlossen, die grundsätzlich als Ortsstraßen gewidmet werden sollen.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt nahezu ausschließlich über die neu anzulegende und für das Gewerbegebiet als Ringerschließung vorgesehene Erschließungsstraße mit Anbindung an die Neusässer Straße im Norden und auf Höhe Stenglinstraße im Süden.

Lediglich das WA 1 ist an die Dr.-Dürrwanger-Straße angeschlossen. Dort ist ein Privatweg mit einem Querschnitt von 3 m vorgesehen, der der fußläufigen Erschließung zu den Hauseingängen des WA 1 dient. Die Zufahrt zur Tiefgarage des WA 1 erfolgt direkt von der Dr.-Dürrwanger-Str. aus.

An die Haupteinschließung ist ein Bügel zur Erschließung des gesamten östlichen Wohngebietes angebunden. Die das neue Wohngebiet im Bereich WA 2, 3 und 4 erschließenden Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie sind im

Hinblick auf die angestrebte Aufenthaltssituation und geringe Geschwindigkeiten zu gestalten, um innerhalb des Wohngebietes einen ruhigen Charakter und die Sicherheit der sonstigen Verkehrsteilnehmer sicherzustellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage des SO Klinik erfolgt über die zentrale Erschließungsstraße.

Am platzartig ausgebildeten Knotenpunkt Neusässer Straße/Stenglinstraße entsteht der Hauptein- und -ausfahrtsbereich des neuen Baugebietes.

Die parallel zur Neusässer Straße verlaufende Gewerbeerschließungsstraße erhält im Norden eine zusätzliche Anbindung an die Neusässer Straße. An dieser Anbindung wird nur das Rechtsein- und -ausfahren ermöglicht. Private Grundstücksein- und -ausfahrten im Bereich der Neusässer Straße werden ausgeschlossen, sodass eine Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs verhindert werden kann.

D.4.3.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Gewerbetreibenden, Bewohner und Quartierbesucher soll soweit wie möglich in Tiefgaragen bzw. in den markierten Bereichen auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht werden.

Für Quartiersbesucher werden darüber hinaus entlang der Erschließungsstraßen öffentliche Parkplätze geschaffen.

D.4.3.3. Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt ein „Lückenschluss“ im bestehenden Fuß- und Radwegenetz mit dem Ziel einer möglichst durchgängigen überörtlichen Anbindung. Zur Verbesserung der Situation von Radfahrern entlang der Neusässer Straße besteht darüber hinaus unabhängig von einer konkreten Festlegung im BP Nr. 276 die Möglichkeit, den bisher nördlich der Kreuzung Neusässer Straße / Stenglinstraße endenden Radweg als Radfahrstreifen soweit auf der Fahrbahn weiter zu führen, bis dieser im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße mit dem dort beginnenden Radweg verbunden werden kann. Von der Neusässer Straße zum östlich des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Grünzug wird dazu eine kurze Verbindung nördlich des GE 1 eingeplant. In der Mitte des GE 1 wird darüber hinaus ein Anlagenweg vorgesehen.

In den Wohngebieten enthält der Bebauungsplan Verbindungsanschlüsse zwischen dem Erschließungsbügel sowie Flächen mit Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Hierdurch werden gute Durchwegungsmöglichkeiten in diesem Bereich geschaffen. Mit der Sicherstellung kurzer Wege soll das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer möglichst attraktiv gestaltet werden. Die Anbindung des Plangebietes nach Osten zur Fritz-Strassmann-Straße sowie nach Norden zur Max-von-Laue-Straße erfolgt über Fuß- und Radwege, eine Nutzung dieser Verbindungswege durch den MIV ist nicht zulässig. Ein Durchgangs-/Schleichverkehr wird hierdurch ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen in den Wohngebieten ist das gleichberechtigte Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern sichergestellt. Entlang der zentralen Erschließungsstraße erfolgt eine baulich getrennte Führung der Gehwege.

Im Bereich der zwischen GE 1 und GE 2 befindlichen Grünfläche ist die Errichtung einer Querungshilfe über die Neusässer Straße für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Überführung als längerfristige Option angedacht. Der Bebauungsplan enthält hierfür einen entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung.

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Griech.-Orth. Kirche werden die aus der nordwestlich gelegenen Parkanlage ankommenden Fuß- und Radwege sinnvoll an die neu anzulegenden Geh- und Radwege angebunden. Der Fuß- und Radweg südwestlich der Freiwilligen Feuerwehr Kriegshaber wird dabei so ausgestaltet, dass die Nutzung im Einsatzfall für die Feuerwehr sichergestellt ist. Eine Nutzung dieses Weges durch den MIV wird durch bauliche Maßnahmen vermieden.

D.4.4. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

D.4.4.1. Grünordnerisches Konzept

Auf dem Areal befinden sich Wiesenflächen und ein umfangreicher Baumbestand.

Als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb wurde von der AGS bereits im Jahr 2009 ein Gutachten zur städtebaulichen Bedeutung des Großbaumbestandes an den Garten- und Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Hermann Schall vergeben. Im Ergebnis kommt den teils deutlich über 20 m hohen Baumgruppen eine wichtige, stadträumlich prägende Bedeutung zu. Insbesondere entlang der Westgrenze des ehemaligen Kasernengeländes hat sich ein weitgehend geschlossener und unbedingt erhaltenswerter Grünbereich entwickelt.

Der Erhalt der wertvollen Baum- und Gehölzbestände ist durch Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend sichergestellt. Hierzu wurden die Baugrenzen so angelegt, dass mit der Neubebauung kein Eingriff in den schützenswerten Baumbestand verbunden ist. Ferner werden die Bäume sowie die Baumgruppen im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Die zu rodenden, zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind im Beiplan F.5. „Baumbestandsplan“ dargestellt. Im Hinblick auf die hohe Wertigkeit des Baumbestandes wurde in dem an der Nordwestecke gelegenen Bereich generell auf eine bauliche Entwicklung verzichtet. Die wertvollen Baumgruppen bilden nun den Auftakt der durchgängigen Grünvernetzung nach Süden und Westen.

Im Bebauungsplangebiet werden differenziert erlebbare öffentliche Freiräume für Freizeit-, Spiel- und Erholungsflächen im unmittelbaren Wohnumfeld und im Nahbereich der Gewerbebetriebe geschaffen und so die Freiraumqualität mit der sinnvollen Anordnung verschiedener für die Öffentlichkeit nutzbarer Räume als neue Stadtplätze oder Grünanlagen aufwertet.

Mit der zwischen dem GE 1 und GE 2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche erfolgt ein Lückenschluss der bislang durch die vorhandene Kasernenbebauung unterbrochenen Grünflächenvernetzung zwischen der Parkanlage des Klinikums und den öffentlichen Grünflächen der Bebauungspläne 207 I und 207 II. Hierdurch entsteht eine attraktive Grünachse, die durch das Anlegen von Wegen gleichzeitig Aufenthaltsqualität und Wegebeziehungen maßgeblich verbessert.

Der im Bebauungsplan Nr. 207 II an der Nordwestecke festgesetzte Kinderspielplatz für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre erhält einen neuen Standort im Bereich der neu geschaffenen Grünflächen zwischen den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Festsetzung von zusätzlich zu pflanzenden Bäumen ergänzt, sodass für eine nachhaltige Grünstruktur Sorge getragen ist. Hierfür wurden Festsetzungen hinsichtlich Art, Anzahl, Qualität und Sicherstellung des Standraumes getroffen. Von den festgesetzten Standorten für Baumneupflanzungen kann im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden, sofern Straßenführung oder Spartenverlegung dies erfordern. Ferner enthält der Bebauungsplan u.a. Festsetzungen bezüglich Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen, Mindestüberdeckung von Tiefgaragen sowie zur Gestaltung von nicht überbauten Flächen als bodenschlüssige Grünflächen. Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer dauerhaften und hochwertigen Freiflächengestaltung.

D.4.4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan führt in Folge der Flächenüberplanung und des in Teilbereichen zu entfernenden Baumbestandes zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung unterliegen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und ist im Umweltbericht dokumentiert. Wegen der Geringfügigkeit wird der erforderliche Ausgleich im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Maßnahmen erbracht.

D.4.4.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegen stehen. Im Zusammenhang mit der Erstellung des BP Nr. 276 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kling Consult vom 10.08.2011) durchgeführt. Im Ergebnis sind verschiedene konfliktvermeidende Maßnahmen insbesondere für Vögel und Fledermäuse sowie Zauneidechsen definiert, die geeignet sind, potenzielle Gefährdungen zu vermeiden oder zu vermindern. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) wird in der Grünfläche im Norden des Plangebietes ein „Dohlenturm“ errichtet, der neben Brut- und Nistplätzen für Vögel auch Quartiere für Fledermäuse bietet.

Eine zusätzliche Vermeidungsmaßnahme ist die Anlage von Gabionen entlang des geschwungenen Fuß- und Radweges zwischen GE 2 im Süden und der griechisch-orthodoxen Kirche im Norden. Diese mit Schotter gefüllten Gabionen stellen zusätzliche Habitate für die Zauneidechse dar und sollen mit entsprechender Oberflächengestaltung gleichzeitig eine Funktion als Sitzgelegenheit für Fußgänger erhalten.

D.4.5. Immissionsschutz

D.4.5.1. Verkehrslärm

Die neuen baulichen Nutzungen im Plangebiet grenzen an öffentliche Straßen an, die z. T. erhebliche Verkehrsmengen aufweisen. Darüber hinaus entsteht auch auf der neuen, das Gewerbegebiet erschließenden Straße Zusatzverkehr. Hierdurch wird die lärm-schutzrelevante Umweltsituation verändert.

Um sicherzustellen, dass an den schützenswerten Nutzungen im Plangebiet und außerhalb keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, wurde für den Bebauungsplan ein Immissionsschutzgutachten zum Verkehrslärm erarbeitet.

Eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 wurde durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (20.09.2013) zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt.

Bei der Ermittlung der Verkehrslärmbelastung wurden das umliegende Straßennetz und die neue Erschließungsstraße sowie die Straßenbahnlinie 2 berücksichtigt. Die sich für die einzelnen Gebäude ergebenden Verkehrslärmbelastungen wurden anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV (Juni 1990) beurteilt.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen zeigt sich, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A)), für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) und z. T. für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A)/nachts 55 dB(A)) bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)), Mischgebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)) und Gewerbegebiete (tags 69 dB(A)/nachts 59 dB(A)) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse unerlässlich sind. Der Mischgebietspegel gilt dabei auch für das SO Klinik.

Zum Schutz von Freibereichen bzw. dem Erdgeschoss im WA 1 wird die bestehende Mauer entlang der Dr.-Dürrwanger-Straße inkl. einer Erweiterung zwischen Dr.-Dürrwanger-Straße und SO Klinik mit einer Mindesthöhe von 3,2 m über Gelände im Bebauungsplan als aktiver Schallschutz festgesetzt. Dadurch wird zur Tagzeit an den Freibereichen im Süden des Gebäudekörpers WA 1 der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), zumindest aber der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten.

Für die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV, insbesondere für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete sowie für Gewerbegebiete, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 für die betroffenen Gebäudefassaden dimensioniert. Darüber hinaus werden für die Orientierung von besonders ruhebedürftigen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmern Gebäudefassaden gekennzeichnet. Ist eine Orientierung nicht möglich sind zusätzlich zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt. Aus Gründen des Schallschutzes wird zudem eine verbindliche Baureihenfolge festgesetzt. Diese Schallschutzmaßnahme erfordert durchgängig geschlossene Fassaden, was insbesondere auf der Westseite des GE 2 von Bedeutung ist, da hier keine Baulinie festgesetzt wird.

Durch diese Festsetzungen sind trotz teilweise hoher Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

D.4.5.2. Gewerbelärm

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen großflächig bestehende und planerisch zulässige Gewerbeflächen. Diese sind vor allem entlang des Kobelweges sowie östlich der Dr.-Dürrwanger-Straße angeordnet. Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden zusätzliche Gewerbelärmemissionen ermöglicht. Um die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbelärms aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastungen im Umfeld an den maßgeblichen schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft (z. B. Schwesternwohnheim und Mildred-Scheel-Haus im Bereich des Klinikums Augsburg sowie Wohnbebauung südlich der Stenglinstraße) sicherzustellen, wurde ein Immissionsschutzgutachten zum Gewerbelärm erarbeitet.

Die schalltechnische Begutachtung wurde durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (20.09.2013) zur Beurteilung des Gewerbelärms durchgeführt.

Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden Emissionskontingente festgelegt, welche in Summe einen Beurteilungspegel bewirken, der 10 dB(A) unterhalb des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes entsprechend der eingestuften Schutzwürdigkeit der maßgeblichen Immissionsorte liegt. Durch diese Vorgehensweise wird gewährleistet, dass die Immissionsorte nicht mehr als im Einwirkungsbereich des BP Nr. 276 liegend einzustufen sind. Die Emissionskontingente L_{EK} betragen für die Tag- und Nachtzeit 55 dB(A)/40 dB(A) pro m² Bezugsfläche (GE 1 Nord und GE 2) und 53 dB(A)/38 dB(A) pro m² Bezugsfläche (GE 1 Süd) für einen Richtungssektor A (siehe auch Anlage F.7.) Richtung Klinikum und SO Klinik sowie WA 1-4. Wegen der nur geringen nächtlichen Emissionskontingente sind gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit im Richtungssektor A nur eingeschränkt möglich. Für einen Richtungssektor B Richtung der gewerblichen Nutzungen im Norden des Bebauungsplanes sind dagegen Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ von 5 dB(A) pro m² Bezugsfläche (GE 1 Nord und GE 2) bzw. von 7 dB(A) pro m² Bezugsfläche (GE 1 Süd) sowohl tags als auch nachts zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 außerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nach der DIN 45691, wobei der Schall-Einfallswinkel an den Immissionsorten bei der Ermittlung der Immissionskontingente L_{IK} 360 Grad sowie die Höhe der Schallquelle 2 m über Gelände beträgt. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche ist die jeweilig zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691 zu beachten.

Demnach ist unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente ein Vorhaben auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Nachfolgend sind die an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile aufgeführt (siehe Anlage F.7.)

Immissionsrichtwertanteile in db(A)	GE1 Nord		GE1 Süd		GE2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO1 WA Planung (Sekt.A)	32,3	17,3	35,2	20,2	44,0	29,0
IO2 Alte Str. 35c (Sekt.B)	38,1	23,1	35,0	20,2	30,0	15,0
IO3 Pforte (Sekt.A)	38,8	23,8	31,6	16,6	27,3	12,3
IO4 Schwesternhaus (Sekt.A)	40,2	25,2	34,6	19,6	29,4	14,4
IO5 Scheel-Haus (Sekt.A)	41,1	26,1	42,7	27,7	33,6	18,6
IO6 Neusässer Str. 29a (Sekt.A)	30,0	15,0	31,7	16,7	38,7	23,7

Durch den Bebauungsplan rückt Wohnbebauung an das bestehende Gewerbe heran. Im Sinne des Rücksichtnahmegebotes durch die heranrückende Bebauung ist für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 eine Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 1 dB(A) von diesen hinzunehmen. Gesunde Wohnverhältnisse sind dennoch gewahrt.

D.4.5.3. Lufthygiene

Die ursprünglich vorhandenen massiven, langgestreckten Baukörper entlang der Neusässer Straße wirkten sich als Windbarrieren für die Durchlüftung des Gebietes hinderlich aus.

Durch die vorgesehenen Baugrenzen/Baufelder bzw. die öffentlichen Grünflächen ist eine mehrfache Unterbrechung der Gebäudestrukturen gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung von maximalen Gebäudeoberkanten werden hierdurch eine effiziente Durchlüftung des Gebietes und die Durchlässigkeit der Frischluft in die übrige Stadt sichergestellt.

Die lufthygienische Wirkung des Bauvorhabens wurde auf Grundlage der Immissionsgrenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung geprüft (Lufthygienische Stellungnahme em plan vom 27.03.2013). Im Ergebnis dieser lufthygienischen Stellungnahme werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Zur Verminderung der sowohl lokal wirksamen als auch auf das gesamte Stadtgebiet Einfluss nehmenden Schadstoffemissionen wurden insbesondere Regelungen zu den Heizanlagen im Plangebiet getroffen.

D.4.6. Ver- und Entsorgung

D.4.6.1. Planungskonzept

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Versorgungsleitungen aller Sparten liegen in den umliegenden Straßen. Aufgrund der völligen städtebaulichen Neustrukturierung des Gebietes und der im Vergleich zu aktuellen deutschen Standards anderer Versorgungsrichtlinien der US-amerikanischen Militärverwaltung ist von einer überwiegenden Neuverlegung der Leitungsnetze von Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation etc. in den neu zu bebauenden Bereichen auszugehen. Sie wird durch die jeweiligen Versorgungsträger bzw. die AGS im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.

D.4.6.2. Fernwärme

Die Heizenergieversorgung kann über die vorhandenen Fernwärmeleitungen sichergestellt werden. Im Plangebiet verlaufen unterirdische Fernwärmeleitungen, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird. Trassenbereiche, die zukünftige Baufelder durchqueren, müssen verlegt werden. Die zukünftige Lage der Fernwärmetrasse wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

D.4.6.3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

Südlich des WA 1 existiert auf privatem Grund ein Wasserübergabeschacht, aus dem bisher die Trinkwasserversorgung sichergestellt wurde. Aus dieser Übergabestelle soll der Aufbau des neuen Wasserleitungsnetzes erfolgen.

In Abstimmung mit den Stadtwerken wird in der Ausführungsplanung über die Lage des neuen Wasserleitungsnetzes entschieden sowie darüber, ob der Wasserübergabeschacht zukünftig genutzt wird.

D.4.6.4. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an bestehende Kanäle in der Fritz-Strassmann-Straße sowie in der Neusässer Straße und erfolgt im qualifizierten Mischsystem. Diese Kanäle sind hydraulisch ausreichend aufnahmefähig. Mit Realisierung der Planung müssen weitere Erschließungskanäle erstellt werden.

D.4.6.5. Niederschlagswasserentsorgung

Ziel der schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufs weitgehend erhält.

Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels.

Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß auszulegen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen.

Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen auszuschließen.

D.4.6.6. Stromversorgung

Das Plangebiet wurde bisher von der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH elektrisch versorgt. Im Plangebiet besteht im Bereich der Straßenverkehrsfläche an der Kreuzung Neusässer Straße/Dr.-Dürrwanger-Straße eine elektrische Anlage der Stadtwerke Augsburg Verkehrsbetriebe GmbH für den Betrieb der Straßenbahnlinie (Standort innerhalb einer bestehenden Verkehrsgrünfläche).

Innerhalb des Plangebietes sind umfangreiche Kabelverlegungen notwendig. Abhängig vom Leitungsbedarf und den zukünftigen Lastschwerpunkten ist die Errichtung einer oder mehrerer Transformationsstationen notwendig. Die Standorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. 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.

Im nördlichen Ausbaubereich, in der Verlängerung Werner-Heisenberg-Straße, verläuft von Ost nach West eine LWL-Trasse. Des Weiteren befindet sich eine LWL- und Fm-Steuerleitungstrasse von Höhe des Feuerwehrgerätehauses in Richtung Dr.-Dürrwanger-Straße. Entlang der Neusässer Straße, der Dr.-Dürrwanger-Straße und der Einmündung Stenglinstraße verlaufen ebenfalls LWL- und Fm-Steuerleitungskabel. Diese Leitungen müssen in ihrem Bestand geschützt werden. Die Mindestüberdeckungen während der Bauarbeiten müssen eingehalten werden. Die LWL-Trassen und Fm-Steuerleitungskabel befinden sich jedoch nicht in den Baufeldern und werden demzufolge durch Bauprojekte in diesen Bereichen nicht tangiert. Bei der Erschließungsplanung werden die Spartenträger rechtzeitig in das Verfahren eingebunden, sodass sichergestellt werden kann, dass die LWL- und Fm-Steuerleitungstrasse von Höhe des Feuerwehrgerätehauses in Richtung Dr.-Dürrwanger-Straße beim Bau der Erschließungsstraße nicht beschädigt wird. Die Leitungstrassen im Bereich Neusässer Straße, Dr.-Dürrwanger-Straße und Einmündung Stenglinstraße sind nicht betroffen, da in diesem Bereich bauliche Maßnahmen nicht vorgesehen sind.

D.4.6.8. 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.5. Finanzielle Auswirkungen, vorgesehene Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die CEF-Maßnahmen sowie die Folgekosten für die zivile Nachnutzung der Flak-Kaserne sind gemäß der gesetzlichen Vorgaben in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH (AGS) für die Entwicklungsmaßnahme Flak-Kaserne enthalten und werden aus dem Treuhandkonto finanziert.

Den Ausgaben stehen grundsätzlich Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gegenüber. Unberührt hiervon sind die Kosten, die durch Satzungen nach dem Kommunalen Abgaberecht, etc. geregelt sind (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Gas) sowie Hausanschlusswie private Erschließungskosten.

D.6. Umweltbericht

D.6.1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und unterschiedlichen Untersuchungen (z.B. schalltechnische Untersuchung, saP) erstellt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB)

D.6.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan berücksichtigt. Ziel ist z.B. die Entwicklung und Erweiterung bestehender Grünflächen.

So wird v.a. der Grünzug entlang der Ostseite des Gebietes als übergeordnete Verbindung festgelegt. Da die Verbindung nach Norden von untergeordneter Bedeutung ist, wird stattdessen eine Grünverbindung nach Westen ergänzt, die über die Eingrünung der Parkplatzflächen der Klinik hinweg auch klimatisch wirksam wird. Zudem wurden die kartierten Biotope beachtet.

Desweiteren beziehen sich die umweltrelevanten Aussagen auch auf die Ergebnisse des Städtebaulichen Rahmenplanes „Flak-Kaserne“ (1995).

D.6.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und deren Auswirkungen beschrieben.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Für den Menschen besteht derzeit im Planungsgebiet für den Bereich der ehemaligen Kaserne keine öffentlich zugängliche Nutzungsmöglichkeit. Auch visuell ist das Gebiet für den Vorbeifahrenden nicht attraktiv.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil besteht derzeit ein öffentlicher Spielplatz für Jugendliche, dessen Nettospielfläche beträgt ca. 2.000 m². Dieser soll in die öffentliche Grünfläche zwischen GE 1 und GE 2 verlegt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als Belastungen für die angrenzenden Bewohner zu rechnen. Diese sind allerdings, mit Ausnahme des im Südosten angrenzenden Wohngebietes, verhältnismäßig weit entfernt und haben damit geringe negative Auswirkungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der notwendige Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung, dies wird negativ bewertet.

Als positive Auswirkung ist der steigende Anteil an öffentlich nutzbaren Grünflächen zu sehen. Eine Vernetzung mit Fuß- und Radwegen in Ost-West-Richtung stellt eine deutliche Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für den Menschen dar.

Lufthygienische Auswirkungen gemäß Begutachtung der Fa. em plan (27.03.2013):

Im Rahmen des Gutachtens wurde die lufthygienische Wirkung des Bauvorhabens auf Grundlage der Immissionsgrenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung geprüft (Lufthygienische Stellungnahme em plan vom 27.03.2013). Im Ergebnis dieser lufthygienischen Stellungnahme werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Schalltechnische Auswirkungen gemäß Begutachtung der Fa. Kling Consult (20.09.2013):

Gemäß der schalltechnischen Begutachtung des Vorhabens werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete in den Bereichen GE 1 und 2 teilweise überschritten. Daher werden Auflagen zu passiven Schallschutzanlagen festgesetzt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Ebenso werden für die geplanten Wohnbauflächen und das Sondergebiet diverse Maßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen, Orientierung Grundrisse bzw. Zwangsbelüftung und Baureihenfolge, sowie teilweiser Erhalt und Ergänzung der bestehenden Mauer entlang der Dr. Dürrwanger-Straße) festgesetzt, welche Beeinträchtigungen über das zulässige Maß vermeiden. Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in Teilbereichen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs.6 BauGB sichergestellt. Für die neu geplanten Gewerbestandorte werden Emissionskontingente festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Veränderungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine Verschlechterung, in Teilaspekten sogar Verbesserungen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen zusammengefasst als nicht negativ einzustufen.

Allerdings schränkt die bestehende Lärmemission entlang der Neusässer Straße sowie die zukünftig möglichen Gewerbe- und Verkehrsemissionen der geplanten Baugebiete die Qualität der neuen Quartiere etwas ein. Andererseits ergeben sich positive Auswirkungen durch zukünftig öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen sowie umfangreiche Durchwegungen des bis dato abgeriegelten Kasernenbereichs.

Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz von Lebensräumen hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Im Rahmen des BP-Verfahrens wurde eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt (siehe saP vom der Fa. Kling Consult vom 10.08.2011), inwieweit ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand waren dabei die europarechtlich geschützten Arten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Im Ergebnis sind verschiedene konfliktvermeidende Maßnahmen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse sowie Zauneidechsen definiert, die geeignet sind, potentielle Gefährdungen zu vermeiden oder zu vermindern.

Detaillierte Vegetationsaufnahmen waren im Untersuchungsgebiet nicht notwendig. Die drei in der „LfU-TK-Artenliste“ (für das Gesamt-TK-Blatt ohne Lebensraumeingrenzung) genannten Arten (Europ. Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz und Kriechender Sellerie) kommen gemäß saP im Plangebiet nicht vor.

Im Planungsgebiet und seinem direkten Umgriff bestehen Biotope (siehe Beiplan F.5.). Das Biotop 1112-01 (Winterlinden und Hainbuchen) konnte auf Basis der Planung, trotz seiner Vitalität nicht erhalten werden und wurde im Rahmen von Abbruchmaßnahmen bereits entfernt.

Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind dabei:

- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Betula pendula* - Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Fagus sylvatica* – Buche
- *Fraxinus excelsior* – Esche
- *Prunus avium* – Vogel Kirsche
- *Quercus robur* - Eiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Linde

Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind dabei:

- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* – Hasel
- *Crataegus monogyna* – eingriffeliger Weißdorn
- *Daphne mezereum* - Seidelbast
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rhamnus cathartica* – Kreuzdorn
- *Rosa arvensis* – Wild Rose
- *Viburnum lantana* – wolliger Schneeball

Innerhalb des Plangebietes bestand zum Zeitpunkt der Aufgabe der militärischen Nutzung ein großflächiger Verbund an Wiesenflächen, der zumindest teilweise extensiv genutzt und gepflegt wurde. Vom Charakter und der Artenzusammensetzung handelt es sich dabei v.a. um „Fettwiesen“.

Daneben haben sich auf den ehemaligen Schotterflächen zunehmend Arten des „Trittrasens“ angesiedelt. Hier entwickelte sich eine „sekundäre Sukzession“.

Bei den im Beiplan F.5. dargestellten Bestandsgehölzen handelt es sich v.a. um Buchen, Linden, Hainbuchen, Feldahorn, Spitzahorn u.ä. Für den engeren Umgriff des Kasernengebietes wurde hier vom Büro Schall im Jahr 2009 eine Baumbestandsbewertung durchgeführt und diejenigen, welche unter die Baumschutzverordnung fallen, bewertet. Ein Großteil hat nur eine eingeschränkte Vitalität. Dennoch erscheint die großkronige Baumschubstanz als für das Gebiet prägend und damit sowohl als Lebensraum, wie auch für das Landschaftsbild unbedingt als soweit wie möglich erhaltenswert.

Beeinträchtigt werden die Lebensräume auch durch das insgesamt um das ehemalige Kasernengelände verlaufende Straßennetz, welches keinen räumlichen Verbund mit übergeordneten Strukturen ermöglicht und hohe Störungen durch Lärm verursacht.

Fauna gemäß saP:

Ein Vorkommen von einzelnen Fledermausarten in kleinen Hohlräumen, Spalten, hinter Fassadenbekleidungen (Ersatz für Spaltenquartiere) oder in Hohlblocksteinen, Verputz und in Baumhöhlen etc. als Tagesschlafquartier im Sommer oder Wochenstuben kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotopausstattung des vorliegenden Untersuchungsgebietes sind sonnenexponierte Flächen oder Sonderstrukturen für Reptilien im Plangebiet eher selten, aber nicht auszuschließen (z. B. im Bereich des vor wenigen Jahren abgerissenen Kasernengebäudes mit nun offenen Kiesflächen und Ruderalfluren im Südosten des Plangebietes). Als potenziell vorkommende Art ist hier die Zauneidechse zu nennen, weitere streng geschützte Arten können ausgeschlossen werden.

SaP-relevante, streng geschützte Amphibien-Arten können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (isolierte Lage des Plangebietes, keine Gewässer, keine geeigneten Überwinterungsstrukturen etc.).

Vorkommen oder negative Einflüsse auf streng geschützte Arten von Fischen oder Libellen können aufgrund der Art des Bauvorhabens (keine negativen Einflüsse auf naheliegende Gewässer) und der Habitatausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Für keine der Käferarten gemäß „LfU-TK-Artenliste“ ist ein Nachweis belegt, ein Vorkommen aufgrund der Lebensweise (gebunden an Gebirge, xylobionte Käfer, Schwimmkäfer) ist im Projektgebiet auszuschließen. Der Eremit kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vorkommen oder negative Einflüsse auf streng geschützte Arten der Tag- und Nachtfalter können aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Plangebietes mit Hecken, Baumbeständen und ehemaligen Gebäuden (z. T. frisch abgerissen) muss vom Vorkommen von gehölz- und gebäudebewohnenden Vogelarten (hier auch brutplatztreue Arten) ausgegangen werden, wenngleich keine Arten konkret bekannt sind.

Baubedingte Auswirkungen

Der vorhandene Gehölzbestand wird soweit möglich erhalten (siehe Beiplan F.5.).

Eingriffe gibt es in das oben genannte Biotop 1112-01 und einzelne Bestandsbäume. Ein Großteil des Bestandes wird jedoch erhalten und geschützt, teilweise werden auch hierfür Baufelder ausgespart. Die erforderlichen Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten (1. Oktober bis 1. März) vorzunehmen. Vor dem Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen ist eine entsprechende Sicherung um den Baumbestand zu errichten, um Störungen der bestehenden, verbleibenden Vegetation zu verhindern.

Fledermäuse gemäß saP:

Bei Tagesquartieren im Sommer können Tötungen von Einzeltieren ausgeschlossen werden, da die Störungen durch die Baumaßnahmen zu rechtzeitigem Verlassen der potenziellen Tagesquartiere führen würden (Ausweichpotenzial in der Umgebung wird z.B. in einen Dohlenturm geschaffen); Wochenstuben und Winterquartiere wären dagegen kritisch (Baustopp); Jagdreviere sind kaum betroffen, da der Baumbestand (und die angrenzende Parkanlage) weitestgehend erhalten bleibt und Ausweichpotenzial vorhanden ist.

Vor Baumfällarbeiten sind die Bäume auf Fledermausquartiere oder Wochenstuben zu untersuchen. Falls Fledermäuse (Sommerquartier) angetroffen werden, sind vorgezogene funktionserhaltende (CEF-)Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere an Gebäuden im betroffenen Baugebiet) notwendig; bei Antreffen einer Wochenstube darf der Baum nicht gefällt werden, bis die Wochenstube aufgelöst ist.

Durch die Einschränkung der Rodungszeiten bzw. die Maßnahmen für Brutplatztreue Arten werden auch für Vögel negative Auswirkungen weitgehend vermieden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Abriss vorhandener Gebäude und die Entsiegelung von Teilflächen entstehen neue Grünflächen und damit auch Lebensräume, andererseits belegen die geplanten Baufelder auch vorhandene Grünflächen. Hier handelt es sich größtenteils um ursprünglich extensiv gepflegte Rasenflächen mit Einzelbäumen.

Ergebnis

Die Grünflächen sind vorher wie nachher intensiv genutzt und werden geringfügig weniger. Für die unter Baumschutzverordnung fallenden Bäume, welche gerodet werden (26), wird Ersatz geschaffen(30), siehe Beiplan F.5. Demzufolge kann der Verlust als ausgeglichen betrachtet werden.

Eine Beeinträchtigung stellt v.a. auch die Beseitigung des Biotops 1112-01, welches ebenfalls ausgeglichen wird, dar.

Bei den durch den Vollzug des Bebauungsplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- und sonstige Genehmigungen, potenziell betroffenen Tierarten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, dass der derzeitige (günstige) Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden (Nachnutzung einer vorhandenen Bebauung eines Militärgeländes unter weitestgehender Schonung des Altbaumbestandes).

Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna damit als mittel einzustufen.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Das Plangebiet gehört geologisch zur Langweider Hochterrasse. Die ursprüngliche Bodenstruktur ist gekennzeichnet durch sandig, kiesige Schotterebenen mit 5-10 m Mächtigkeit (Terrassenschotter der Wertach) – überdeckt von geringmächtigen Lößlehmschichten. Nach DIN 18130 sind die Quartärkiese als stark durchlässig zu bezeichnen. Die natürliche Schichtfolge ist jedoch häufig durch Auffüllungen gestört. Die Geländehöhe liegt zwischen 484,7 und 486,5 m .ü. NN.

Im Umfeld des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal Römerstraße Augsburg – Günzburg (Nr. D-7-7631-0352). Obwohl bei den Abbrucharbeiten der Kasernengebäude keine Bodendenkmäler festgestellt wurden, sind wegen der Lage des Plangebietes im Bereich der in vor- und frühgeschichtlichen Zeit vorzugsweise besiedelten Nieder- und Hochterrassenkanten hier weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im ehemaligen Kasernengelände wurde nach Beendigung der Militärnutzung eine historisch-technisch Erkundung zur Beurteilung der Altlastensituation durchgeführt (Geomer: Untersuchungsergebnisse der Altlastenerkundung in der Flak-Kaserne Augsburg, Kriegshaber (Historische und technische Erkundung), Augsburg 1997). Bei diesen Erkundungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass erhebliche Geländeänderungen, Verfüllungen oder „Umgrabungen“ stattgefunden haben und verschiedene Kontaminationen vorliegen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden konnte. Deshalb wurden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung weitere Untersuchungen bzw. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Bei den Abbrucharbeiten der Gebäude wurden, soweit sich Altlastenverdachtsflächen bestätigten, die belasteten Materialien bereits entsorgt.

Derzeit ist ein weiteres Gutachten (Gutachterbüro gbs, Dr. Schönwolf) in Bearbeitung. Als Zwischenergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass sich lediglich noch im Bereich eines ehemaligen Straßenzuges bauschutthaltige Auffüllungen befinden, die PAK- und MKW-haltig sind. Nachdem der Entwicklungsträger der Stadt Augsburg, die AGS, die noch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Veräußerung der Baugrundstücke durchführen lässt, erhalten die Nachnutzer die Flächen altlastenfrei.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Planbereich zukünftig versiegelter oder überbaute Flächen abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen.

Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung.

Gleichzeitig kommt es im Bereich der vorhandenen Bebauung und den dazugehörigen Befestigungen zu großflächiger Entsiegelung und zur Schaffung neuer Flächen mit belebtem Boden.

Die baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden in diesen Bereichen aufgehoben.

Gleichzeitig werden jedoch große Teilflächen, die im Bestand befestigte oder bebaute Flächen waren, entsiegelt und als Grünflächen angelegt, sowie die Altlasten beseitigt. Dies stellt positive Maßnahmen dar.

Mit der Planung steigt die Versiegelung geringfügig.

Ergebnis

Insgesamt negativ ist, dass mehr Fläche versiegelt als entsiegelt wird. Es werden jedoch Altlasten beseitigt, dies wird positiv gewertet. Daher sind neben den geringen baubedingten Auswirkungen, mittlere anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Die Untersuchungen zum Grundwasser wurden im Gutachten der Fa. Geomer (1997) dokumentiert.

Maßgebend für die Beurteilung des Grundwasserstandes ist die Grundwasserkarte der Stadt Augsburg. Der Grundwasserhorizont liegt bei ca. 9,5 bis 11,9 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser fließt von Westen nach Osten. Oberflächengewässer bestehen keine.

Baubedingte Auswirkungen

Während der einzelnen Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung. Dies ist negativ. Gleichzeitig kommt es in Teilbereichen der abzureißenden Bebauung und den dazugehörigen Befestigungen zur Entsiegelung und damit zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung. Dies wirkt sich positiv aus.

Durch die Altlastenentsorgung werden bestehende Auswaschungsgefährdungen reduziert und damit eine Verbesserung für das Grundwasser herbeigeführt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wie oben beschrieben wird die Versiegelung auf dem Gelände erhöht. Das Oberflächenwasser der Neubauten und befestigten Flächen soll auf dem Grundstück versickert werden.

Ergebnis

Der Anteil der Grünflächen, auf denen Regenwasser direkt versickert werden kann, sinkt. Das Niederschlagswasser auf den neu versiegelten Flächen wird auf den Grundstücken versickert, so dass die Grundwasserneubildung sogar verbessert wird. Die Altlasten werden beseitigt und damit Auswaschungen in das Grundwasser vermieden, dies ist positiv.

Auf das Schutzgut Grundwasser sind keine wesentlichen negativen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächengewässer entstehen sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Im Gebiet sind Südwestwinde vorherrschend, Nordwest- und Nordostwinde sind deutlich weniger vertreten. Bei den Schwachwindfeldern kommt insbesondere den konvergenten Luftströmungen (aus Süden, Westen und Nordosten) Bedeutung zu. Bei Inversionslagen überwiegen Nordost-Winde und die schwach ausgeprägten Süd-Südwest und Nord-Nordostwinde. Diese Winde tragen bei Inversionslagen bzw. bei hoher Luftfeuchte im Sommer zur Abkühlung und Lüfterneuerung bei. Sie tragen aber im westlichen Stadtbereich auch zur Anreicherung von Schadstoffen bei.

Die Anreicherung mit Schwebstoffen wird daneben auch durch die angrenzenden Straßen, v.a. Neusässer Straße und Kobelweg, aber auch durch die umgebenden Stadtgebiete erhöht. Die bestehenden großkronigen Gehölze und Wiesenflächen wirken staubfilternd und tragen zur Frischluftproduktion bei.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Versiegelung mit den vorgesehenen Baufeldern wird insgesamt höher, so dass Grünflächen zur Kaltluftproduktion verloren gehen und auch einzelne Gehölze werden gerodet. Für diese wird jedoch Ersatz gepflanzt.

Bei Realisierung der Planung werden durch die voraussichtlich stärkere Beheizung der Gebäude sowie durch den etwas zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen. Dies wirkt sich negativ aus.

Die ursprünglich vorhandenen massiven, langgestreckten Baukörper entlang der Neusässer Straße wirkten sich als Windbarrieren für die Durchlüftung des Gebietes hinderlich aus.

Durch die vorgesehenen Baugrenzen/Baufelder bzw. die öffentlichen Grünflächen im Bereich GE 1 und GE 2 ist eine mehrfache Unterbrechung der Gebäudestrukturen gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung von maximalen Gebäudeoberkanten werden hierdurch eine effiziente Durchlüftung des Gebietes und die Durchlässigkeit der Frischluft in die übrige Stadt sichergestellt.

Ergebnis

Baubedingt sind anlagen- und betriebsbedingt mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Charakteristisch für das Ortsbild sind derzeit die Umfassungsmauer, die sie umspielenden Großbäume sowie die dahinterliegenden Gebäude.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Veränderungen im Landschaftsbild werden sich durch den Abriss der Bestandsgebäude und die Entwicklung des Baugebietes vollziehen, diese werden jedoch nicht als negativ bewertet.

Ein Großteil der Mauer und der Großbäume wird erhalten, dies wird positiv gesehen.

Durch die Orientierung der Gewerbebauten zur innen liegenden Erschließung wird der Charakter zur Neusässer Straße weitgehend erhalten. Lediglich der Bereich der neuen Zufahrt und die neue Bebauung im Süden werden deutlich die neue Nutzung signalisieren. Insgesamt wird das Gebiet städtebaulich neu geordnet.

Ergebnis

Es entsteht kein negativer Eingriff in das Landschaftsbild. Durch die geplanten Grünstrukturen und Hochbauten ist sogar mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Umfeld des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal Römerstraße Augsburg – Günzburg (Nr. D-7-7631-0352). Obwohl bei den Abbrucharbeiten der Kasernengebäude keine Bodendenkmäler festgestellt wurden, sind wegen der Lage des Plangebietes im Bereich der in vor- und frühgeschichtlichen Zeit vorzugsweise besiedelten Nieder- und Hochterrassenkanten hier weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Zum ordnungsgemäßen Umgang mit archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale werden im BP Nr. 276 unter E.3. Hinweise gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die Kasernenbrache würde weiterhin bestehen.

D.6.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des § 1a BauGB, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung

Gemäß saP sind folgende artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vögeln zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung unten angeführter Vorkehrungen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

V1: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden/Bäumen, in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel – also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar). Um keine Winterquartiere von Fledermäusen zu zerstören, ist CEF 1 zu beachten.

V2: Bei Gebäudeabriss im Sommerhalbjahr (März – September) und Baumfällarbeiten sind vorher zwingend die Gebäude/Bäume auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben), Nester mit Eiern von Vögeln und Mulm nach Eremiten zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffinden von Fledermaus-, Vogelbrut-, oder Eremitenvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben zu lassen und CEF-Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF 1).

V3: Durchführung der Baumaßnahmen auf den südöstlichen Bauflächen (SO Klinik, WA 1-4) nach folgendem Ablauf:

1. Kontrolle auf Zauneidechsen-Besatz durch intensives Absuchen der Flächen durch Fachleute (deren Fachkunde der UNB vorab nachzuweisen ist) während der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Anfang März bis Mitte September).
2. Wenn nach mindestens 3 geeigneten Kontrolldurchgängen keine Tiere gefunden werden, ist sofortiger Baubeginn (= vollständiges Abräumen der Fläche) möglich. Bei verzögertem Baubeginn mindestens 3 weitere Kontrolldurchgänge nötig oder Absuchen der Flächen bis Mitte September, um evtl. geschlüpfte Jungtiere auszuschließen.
3. Wenn Tiere gefunden werden,
 - a) Ausnahmegenehmigung bei der UNB/Höheren Naturschutzbehörde beantragen, dann
 - b) Entwicklung und Umsetzung eines Ausgleichskonzeptes für Zauneidechsen (Durchführung vor dem abfangen, als vorgezogene funktionserhaltende (CEF-)Maßnahme) in der Nähe des Plangebietes mit Schutz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen.
 - c) abfangen im Sommer (Mitte Juli – Mitte September) in mehreren Durchgängen bei geeigneter Witterung, um auch die ab Mitte Juni bis Ende August schlüpfenden Jungtiere von Zauneidechsen zu erfassen. Fangdurchgänge, bis keine Exemplare mehr gefunden werden.

Maßnahmen zur Verminderung

Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch und Landschaft ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Der versiegelte Flächenanteil im Plangebiet wird aus Gründen des Bodenschutzes eingegrenzt. Die Altlasten werden beseitigt.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dach-, Erschließungs- und Terrassenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder wiederzuverwenden. Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

Schutzgut Flora und Fauna

Eine gute Durchgrünung des Gebietes und eine Vernetzung der öffentlichen Grünflächen ist ein Planungsziel. Die zur Rodung vorgesehenen Bäume werden ersetzt. Der Bestand wird soweit möglich erhalten und dauerhaft gepflegt. Die Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden. Evtl. erforderliche Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 30. September bis 01. März vorzunehmen. Soweit Einzäunungen im SO Klinik sowie WA 1 bis 4 vorgenommen werden, sind diese für die Wanderbeziehung von Kleintieren ohne Sockel auszubilden.

Schutzgut Klima und Luft

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Schutzgut Mensch

Es entstehen neue öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen und Wegeverbindungen. Im Plangebiet werden Schallschutzmaßnahmen (Orientierung der Grundrisse, Zwangsbelüftung, Baureihenfolge, teilweiser Erhalt und Ergänzung der bestehenden Mauer entlang der Dr. Dürrwanger-Straße, Emissionskontingente) festgesetzt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Schutzgut Landschaft

Die charakteristische Stadtbildansicht mit den die Mauer umspielenden Großbäumen bleibt erhalten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG – CEF-Maßnahmen) gemäß saP

CEF 1: Im Vorfeld von Baumfällarbeiten (oder Häuserabriss) - unmittelbar davor - sind diese Bäume (oder Häuser) auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Nachweis von Vorkommen ist wie folgt zu verfahren:

Fledermäuse:

- Sind Fledermausquartiere betroffen, sind diese vor dem Abriss/Fällen zu ersetzen (artangepasste Quartiere) und die Tiere in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) in vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung umzusetzen. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiges Fällen des Baumes.
- Winterquartiere von Fledermäusen sind bis zum Ende der Winterruhe (ca. Ende März, Witterungsbedingungen beachten) zu schützen.
- Bei Auffinden von Wochenstuben, warten bis Auflösung der Wochenstube.
- Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel sind in Form eines Dohlenturms mit integrierten Fledermaushangplätzen zu errichten.

Vögel:

- Wenn brütende Vögel gefunden werden, warten bis Brutende.
- Ersatzkästen für die brutplatztreuen Vögel (z. B. Dohle, Mauersegler): je Brutpaar 2 artangepasste Ersatzkästen an neu entstehenden Gebäuden oder hohen Bäumen oder „Dohlenturm“ vor der nächstjährigen Brutphase in unmittelbarer Umgebung sowie 1 Vogelnistkasten je Höhlenbaum.

Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der UNB nachzuweisen ist.

CEF 2: Anordnung von 5 Gabionen in der Dimension 2 m lang x 0,5 m hoch x 0,5 m breit entlang des Fuß- und Radweges in der Grünfläche südlich der griechisch-orthodoxen Kirche mit einer Füllung aus mittelgrobem Schotter als Habitat für die Zauneidechse

Monitoring:

5 Jahre lang: Kastenkontrolle durch Fachleute (mit der UNB abzustimmen) im September des Folgejahres nach Aufhängen; Kontrolle, ob Ersatzquartiere weiterhin hängen und funktionstüchtig sind; Kontrolle jährlich im September mit Meldung des Besatzes an UNB; Ersatz ausgefallener Kästen.

Maßnahmen zur Kompensation gemäß saP

Nur bei tatsächlich vorgefundenen Zauneidechsen- und Eremiten-Vorkommen sind die Verbotstatbestände erfüllt. Daraufhin ist eine Ausnahmegenehmigung mit Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der Bebauungsplan führt in Folge der Flächenüberplanung und des in Teilbereichen zu entfernenden Baumbestandes zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung unterliegen. Die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume werden ersetzt. Als Ergebnis kann wegen der Geringfügigkeit der Eingriffe der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erbracht werden (Errichtung eines Dohlenturms).

D.6.5. Planungsalternativen

Ein grundsätzlicher Planungsverzicht wurde nicht geprüft, da eine bauliche Nutzung des Geländes im FNP dargestellt ist und die Nachnutzung der Kasernenfläche nur an dieser Stelle möglich ist. Mögliche Varianten für eine Bebauung bzw. die Freihaltung von Grünflächen wurden im Rahmen des vorangegangenen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Kobelcenter-Süd III“ (siehe Beiplan F.4.) geprüft.

D.6.6. Zusätzliche AngabenBeschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und beurteilt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquellen wurden der FNP, der Ideen- und Realisierungswettbewerb „Kobelcenter-Süd III“ sowie folgende Gutachten und Stellungnahmen herangezogen:

Gutachten und Stellungnahmen	Verfasser	Datum
Gutachten		
Städtebaulicher Rahmenplan „Flak-Kaserne“	Planerwerkstatt Flak-Kaserne, Engel + Meinel Architekten	1995
Altlastenuntersuchung des Westteils von Gebäude 220 mit Vorplatz in der ehemaligen Flak-Kaserne	Fa. Geomer	Mai 1997
Altlastenuntersuchung	gbs Dr. Schönwolf	Zwischenstand: 05.12.2013
Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm	Fa. Kling Consult	18.03.2013 / 20.09.2013
Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm	Fa. Kling Consult	18.03.2013 / 20.09.2013
Gutachten zur Erfassung und Bewertung des prägenden Baumbestandes	Fa. Schall	26.06.2009
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Fa. Kling Consult	10.08.2011
Lufthygienische Stellungnahme	em plan	27.03.2013
Stellungnahmen		
Stellungnahme	Untere Immissionsschutzbehörde	25.05.2012 / 16.12.2013
Stellungnahme	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	30.05.2012 / 16.12.2013
Stellungnahme	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten	31.05.2012
Stellungnahme	Bund Naturschutz in Bayern, Augsburg	31.05.2012
Stellungnahme	Stadtentwässerung Augsburg	16.05.2012 / 12.12.2013
Stellungnahme	Umweltamt, Abt. Klimaschutz	31.05.2012 / 16.12.2013
Stellungnahme	Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht	14.05.2012
Stellungnahme	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen	10.07.2012

Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt als relativ gering eingestuft.

Würden die im BP Nr. 276 festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der BP Nr. 276 mit mehr negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird von der Stadt Augsburg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des BP Nr. 276 und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Gegebenenfalls ist dann zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Grundwasser und Landschaftsbild werden als nicht negativ und auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Klima als mittel beurteilt. Kultur- und Sachgüter sowie Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen werden die Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	nicht negativ	nicht negativ	nicht negativ	nicht negativ
Flora und Fauna	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	gering	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	-	-	-	-
Grundwasser	nicht negativ	nicht negativ	nicht negativ	nicht negativ
Klima	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaftsbild	nicht negativ	nicht negativ	nicht negativ	nicht negativ
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-

D.7. Städtebauliche Statistik

D.7.1. Plangebietsfläche

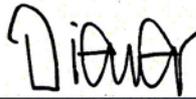
Flächen	in ha	in %
Bauflächen		
Wohnbauflächen (WA)	0,85	12,3
Gewerbliche Bauflächen (GE)	1,28	18,5
Sondergebiet (SO)	0,19	2,7
Sonstige Baufläche ohne Widmung Fl.Nr.462/4 Gem. Kriegshaber	0,04	0,6
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	3,03	43,7
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen	1,54	22,2
Gesamtfläche	6,93	100

Für die Planung:
Referat 6



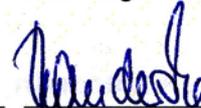
Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtplanungsamt



Norbert Diener
Amtsleiter

Planungsbüro



Kling Consult
Lohrer . Hochrein

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 25.02.2014.

E.1. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist sorgfältig darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen u. ä. getroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg einzuschalten sowie eine Untersuchung des Bodens und ggf. des Grundwassers durchzuführen.

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

Die gesamten im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Grundstücksflächen sind von eventuelle vorhandenen Altlasten sowie schädlichen Bodenverunreinigungen und dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg - Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht – nach Maßgabe des bei der Bauausführung geltenden BBodSchG nebst Ausführungsvorschriften zu sanieren und Abfälle nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

E.2. Baumschutzverordnung

Soweit dieser Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

E.3. Bodendenkmäler

Im Umfeld des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal Römerstraße Augsburg – Günzburg (Nr. D-7-7631-0352). Wegen der Lage des Plangebietes im Bereich der in vor- und frühgeschichtlichen Zeit vorzugsweise besiedelten Nieder- und Hochterrassenkanten sind hier weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

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.
5. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
6. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden. Die Arbeiten können voraussichtlich von der Stadtarchäologie Augsburg durchgeführt werden.

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.

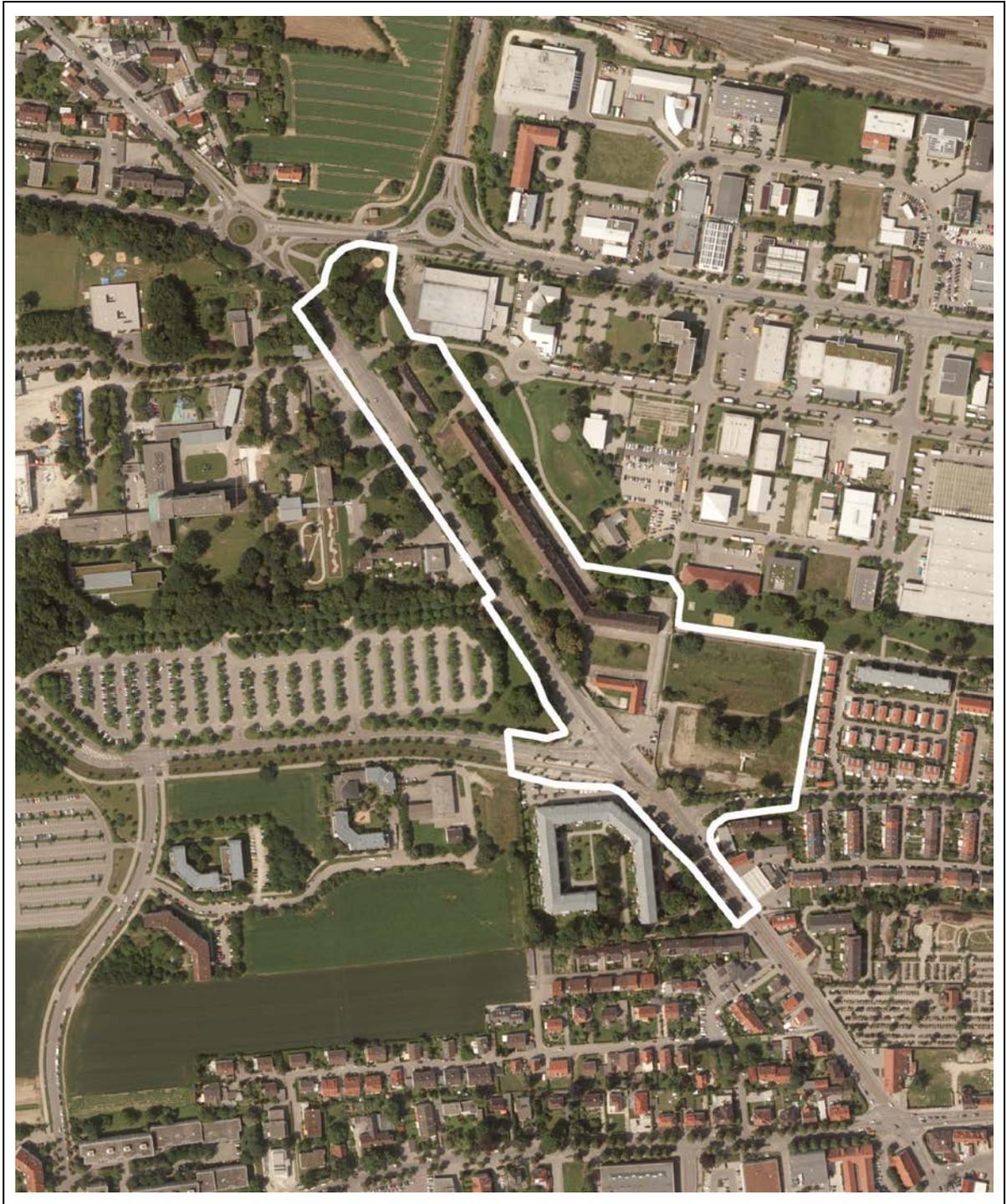
E.5. Brandschutz

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 2/2008 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“ 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.

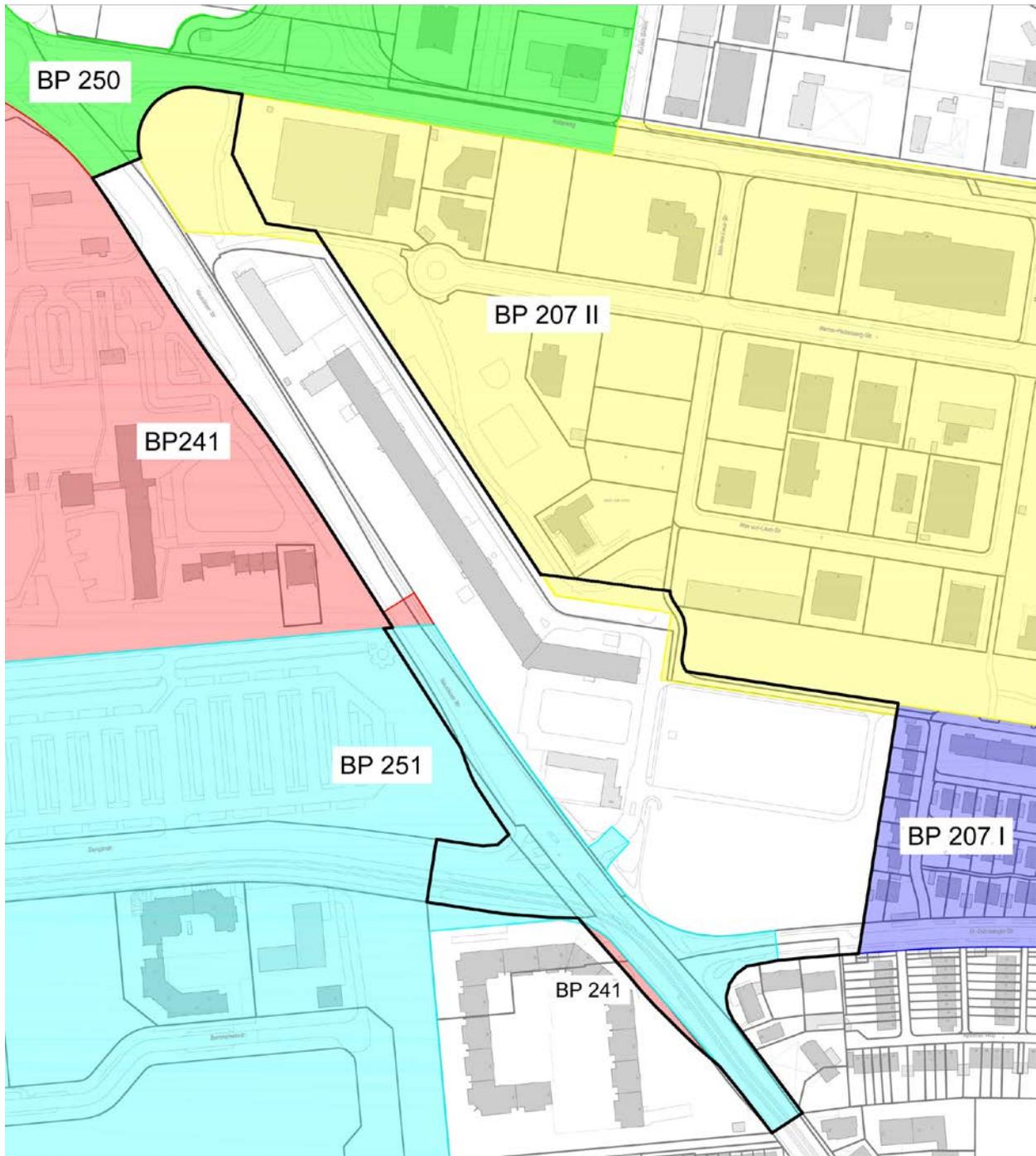
F. Anlagen F.1. Luftbild

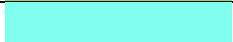


Bildflug von 2012, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“



Legende:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP Nr. 276
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 241
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 250
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 251
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 207 I
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 207 II

F.3. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg

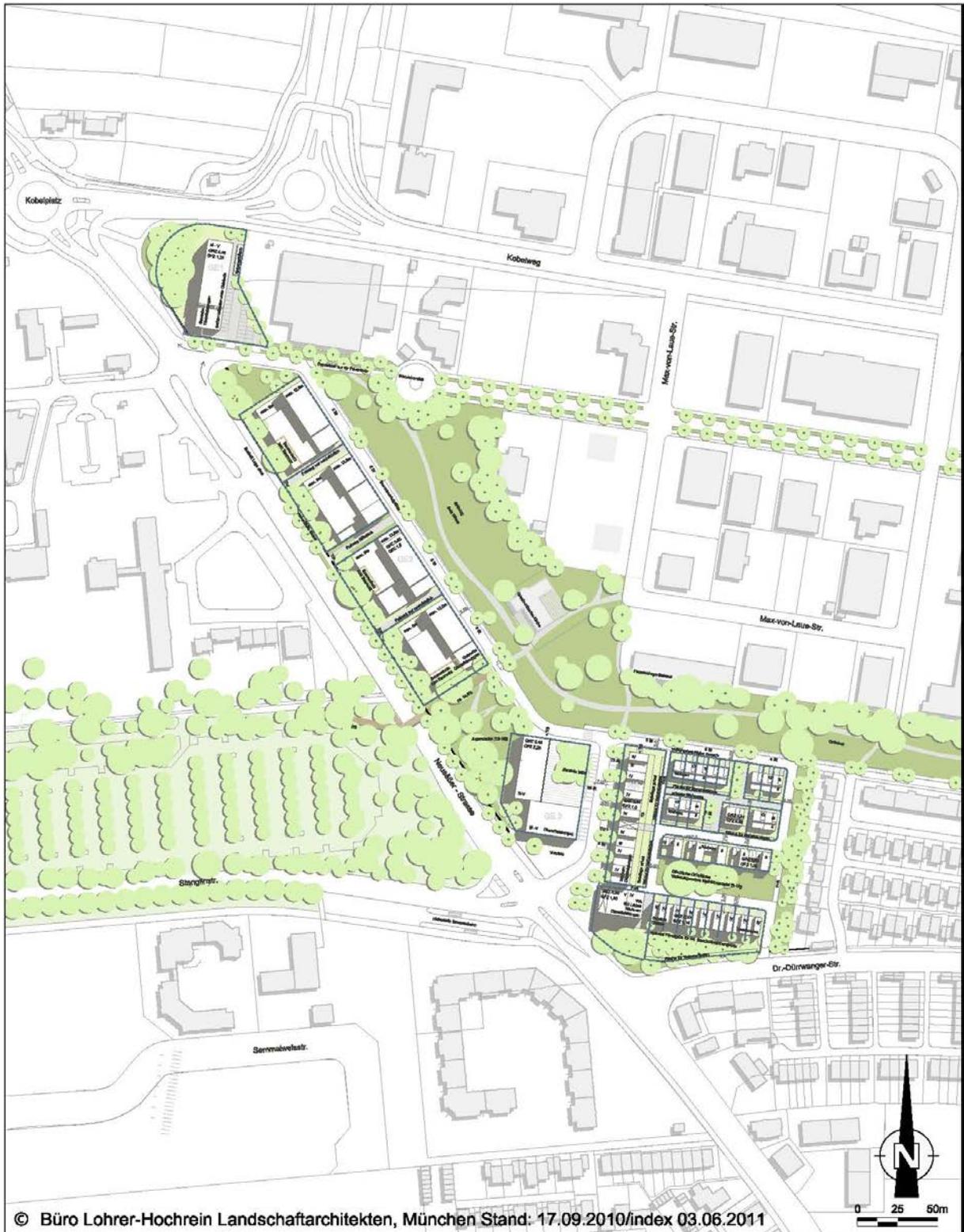
Einstufung	Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente	
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer ▪ Unterhaltungselektronik (braune Ware) ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe ▪ Haus- und Heimtextilien (ohne Teppich und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Schuhe ▪ Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren ▪ Sportartikel ▪ Nähmaschinen ▪ Foto, Fotozubehör ▪ Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Devotionalien ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Brillen und Brillenzubehör, optische und feinmechanische Erzeugnisse ▪ Uhren, Schmuck ▪ Briefmarken ▪ Bücher ▪ Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Waffen, Jagd- und Angelbedarf
Nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel * inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel ▪ Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte ▪ Blumen ▪ Zeitschriften, Zeitungen
Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum **	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel ▪ Elektrogroßgeräte für den Haushalt (weiße Ware) ▪ Leuchten ▪ Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder), Campingartikel ▪ Baby- und Kinderartikel (großformatig)
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel, Küchenmöbel ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe), Bauelemente (Bad- und Sanäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke) ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle

Quelle: GMA-Zuordnung auf Basis des Landesentwicklungsplans Bayern 2006

* Lebensmittel- und Getränkemärkte sind im Einzelfall auch an weiteren geeigneten Standorten möglich (Voraussetzungen: wohngebietsnaher Standort, Verbesserung der Nahversorgungssituation, keine Schädigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung).

** Aufgrund der Großformatigkeit der Sortimente sowie des i.d.R. geringen Attraktivitätsgewinns für die Augsburger Innenstadt-Ansiedlung ggf. auch außerhalb der Innenstadt grundsätzlich vertretbar.

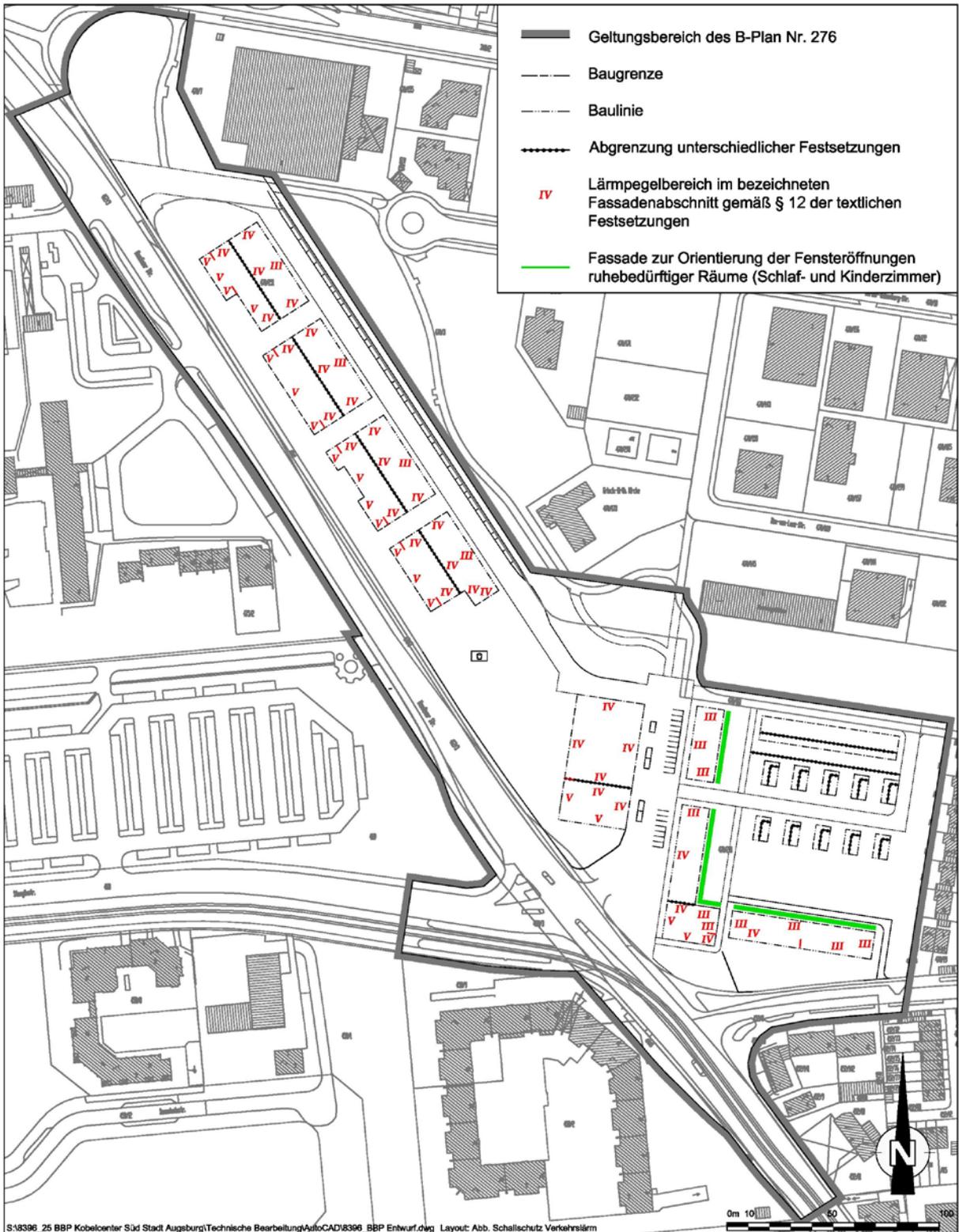
F.4. Beiplan „Rahmenplan“



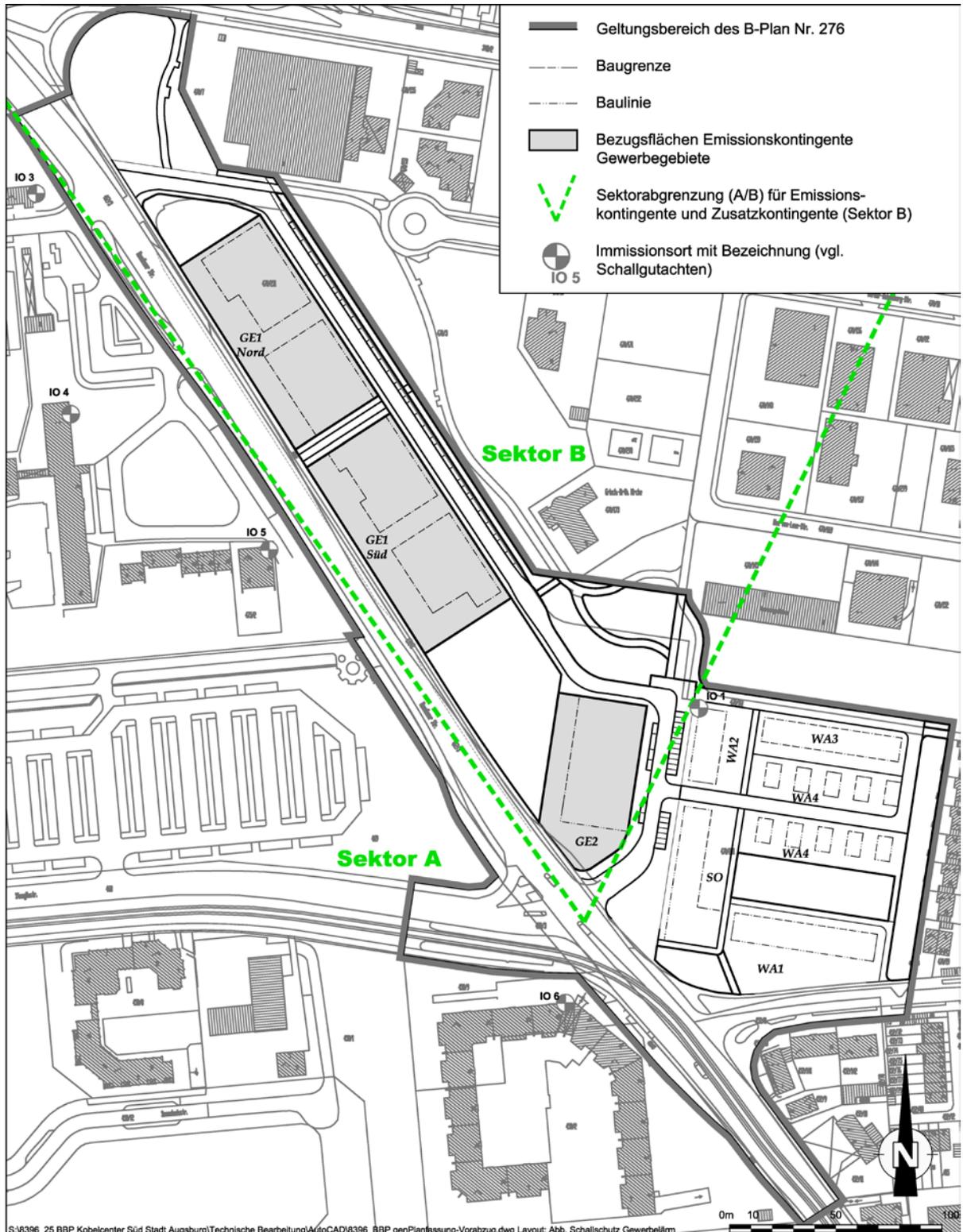
F.5. Beiplan „Baumbestandsplan“



F.6. Beiplan „Lärmpegelbereiche“



F.7. Beiplan „Teilbereiche und Richtungssektoren“



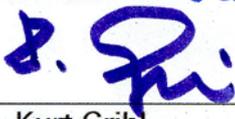
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 276, Aufstellung

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	29.03.2012
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2012	27.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.04.2012
-Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung im Amtsblatt Nr. 17/2012	27.04.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 30.04.2012 mit 01.06.2012
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.10.2013
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.11.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 45	08.11.2013
Öffentliche Auslegung	vom 18.11.2013 mit 20.12.2013
Satzungsbeschluss	10.04.2014
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	30.04.2014

Stadt Augsburg

Augsburg, den **05. Mai 2014**



Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

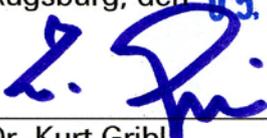


Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Augsburg

Augsburg, den **05. Mai 2014**



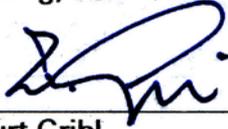
Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 19/2014

09.05.2014

Stadt Augsburg
Augsburg, den *12.05.14*



Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

