

Aufstellung

## **Bebauungsplan Nr. 276**

---

„Östlich der Neusässer Straße, Teilfläche Kobelcenter-  
Süd“

mit integriertem Grünordnungsplan

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

## Zusammenfassende Erklärung

in der Fassung vom 25.02.2014.

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

### Anlass und Ziele 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 bereits Bebauungspläne aufgestellt und in Kraft gesetzt.

Das verbleibende Plangebiet umfasst das Areal entlang der Neusässer Straße begrenzt durch den Kobelweg im Norden und die Dr.-Dürrwanger-Straße im Süden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Ideen- und Realisierungswettbewerb „Kobelcenter Süd III. BA“ mit konkretisiertem städtebaulichem Rahmenplan.

Ziel der Planung ist eine nachhaltige Innenentwicklung, die den Bedarf nach zusätzlichem stadtnahen Wohnraum und stadtverträglichen Gewerbestandorten befriedigt.

Die Planung 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 Spielplätze, wird ein differenziert erlebbarer öffentlicher Freiraum im unmittelbaren Wohnumfeld und im Nahbereich der Gewerbebetriebe geschaffen.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, verwiesen. Durch den Bebauungsplan sind gegenüber den bisherigen Nutzungen im Plangebiet folgende Umweltbelange betroffen:

### Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebietes an der verkehrsstarken Haupteinfahrtsstraße Neusässer Straße ergeben sich für die Wohngebiete im Südosten erhöhte Schallimmissionsbelastungen. Zusätzlich sind Schallimmissionsbelastungen durch die Gewerbegebiete im Plangebiet zu erwarten.

### Vegetation

Der auf dem ehemaligen Kasernengelände vorhandene Großbaumbestand ist trotz überwiegend nur eingeschränkter Vitalität prägend für das Gebiet und damit sowohl als Lebensraum für Tiere als auch für das Landschaftsbild soweit als möglich erhaltenswert.

### Artenschutz

Nach Auswertung der vorhandenen Vegetationsstrukturen kann das Vorkommen einzelner Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls können im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung mit sonnenexponierte Flächen oder Sonderstrukturen Reptilien (Zauneidechse) vorkommen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Überprüfung von Bäumen auf Fledermausquartiere vor Fällung) und eine vorgezogene funktionserhaltende (CEF-) Ausgleichsmaßnahme (Aufstellung eines „Dohlenturms“ als Ersatzbrutquartier für Vögel und Fledermäuse) ist die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gewährleistet.

### Naturschutz

Nachdem bereits vor dem Bebauungsplan eine bauliche Nutzung im Plangebiet stattgefunden hat, ergeben sich planungsbedingt nur geringfügige zusätzliche Eingriffe. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen „Dohlenturm“ erbracht.

### Altlasten / Bodendenkmäler

Aufgrund der Vornutzung sind im Plangebiet erhebliche Geländeänderungen durch Verfüllungen vorhanden. Teilweise wurden bei Erkundungsmaßnahmen auch Kontaminationen festgestellt. Bei den Abbrucharbeiten des militärischen Gebäudealtbestandes wurden bei bestätigtem Altlastenverdacht Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Weitere Erkundungsmaßnahmen werden aktuell durchgeführt.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Römerstraße Augsburg – Günzburg. Im Plangebiet können weitere Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden, auch wenn bei den Abbrucharbeiten des militärischen Gebäudealtbestandes keine Bodenfunde festgestellt wurden.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.04.2012 mit 01.06.2012 und während der öffentlichen Auslegung vom 18.11.2013 mit 20.12.2013 eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen folgende Themenblöcke:

### **Maß der baulichen Nutzung, Erschließungskonzept, Stellplatzsituation**

Seitens der Bürger wurde befürchtet, dass durch das im Vorentwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung teilweise eine zu hohe und zu dichte Bebauung ermöglicht würde, wodurch die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt werde. Wegen der bereits jetzt schwierigen Verkehrssituation sei eine Zufahrt zum Plangebiet über die Dr.-Dürrwanger-Straße nicht akzeptabel. Zur Verhinderung von Schleichverkehr müsse die Wegeverbindung zur Fritz-Strassmann-Straße im Osten als Geh- und Radweg ausgewiesen werden. Mit der Bebauung im Plangebiet werde der bereits jetzt herrschende Parkdruck im umliegenden Gebiet noch verschärft.

Die Bebauung im Plangebiet orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes, modifiziert diesen jedoch im Hinblick auf städtebauliche Aspekte. Das im BP nun vorgesehene Baukonzept greift die genannten Bedenken weitgehend auf. Im zentralen Teil des Wohngebietes (WA 3 und WA 4) werden verstärkt Einzel- und Reihenhausbebauung vorgesehen. Für die Wohngebiete ist zwar eine verdichtete Bauweise vorgesehen, Vorgaben der Baunutzungsverordnung zur maximal zulässigen Grund- und/oder Geschossflächenzahl werden jedoch mit Ausnahme der WA 2 und WA 3 eingehalten. Im WA 2 ist für das vorgesehene mehrgeschossige Wohngebäude durch die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander und dazwischenliegende Grünflächen eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Im WA 3 ist eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl durch den vorgesehenen Haustyp mit Integration von Garagen und Stellplätzen in das Wohngebäude begründet.

Die vorgesehene Dichte der Bebauung entspricht auch der Dichte der östlich benachbarten Wohnbebauung.

Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen sind städtebaulich begründet. Im Bereich des Sondergebietes Klinik und des GE 2 sowie der WA 1 und WA 2 wird durch eine Gebäudehöhe von 16 m bzw. 10 – 12 m die Eingangssituation zum neuen Baugebiet betont. In den rückwärtig gelegenen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind dagegen höchstens 3 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,5 m möglich. Damit nimmt die Gebäudehöhe zur östlich benachbarten Wohnbebauung ab. Die am Ostrand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche stellt einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Nachbarwohnbebauung sicher. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität ist somit nicht gegeben.

Das Erschließungskonzept für das Plangebiet wurde dahingehend optimiert, dass die Zufahrt 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 erfolgt. Nur noch die Zufahrt zur Tiefgarage im WA 1 erfolgt direkt von der Dr.-Dürrwanger-Straße.

Eine Straßenverbindung zur Fritz-Strassmann-Straße im Osten erfolgt ausschließlich durch einen Geh- und Radweg. Damit ist Schleichverkehr zwischen den Baugebieten ausgeschlossen. Die Geh- und Radwegverbindung nach Osten stellt zusammen mit den verkehrsberuhigten Straßen im Plangebiet auch die Verbindung zu weiteren Geh- und Radwegen im Bereich nördlich des Plangebietes sicher. Zur Verbesserung der Situation von Radfahrern entlang der Neusässer Straße besteht darüber hinaus 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.

Die aus der Bebauung erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung können auch bei der festgesetzten Bebauungsdichte auf den jeweiligen privaten Grundstücken in den dafür jeweils festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und in den festgesetzten Tiefgaragen angeordnet werden. Zusätzliche Parkflächen sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

### **Grünordnerische Belange**

Aus Sicht der angrenzenden Bewohner sei für die relativ dichte Bebauung zu wenig Grünfläche vorgesehen. Der alte Baumbestand solle erhalten bleiben.

Die festgesetzten Grünflächen entsprechen weitestgehend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes, wobei im Nordwesten des Plangebietes zur Erhöhung des Grünflächenanteils zusätzlich auf eine Bebauung verzichtet wurde. Die einzelnen Baufenster sind so angeordnet, dass der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden kann bzw. ein ausreichender Schutzabstand besteht. Baumfällungen waren nur dort erforderlich, wo dies aufgrund der Abrissarbeiten ehemaliger Kasernengebäude nicht zu vermeiden war.

### **Immissionsschutz**

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden von Kling Consult zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm mit Datum vom 20.09.2013 Schalltechnische Untersuchungen erstellt. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgeblichen Immissionssorten in der Nachbarschaft gewahrt sind. Richtungsbezogen sind abgewandt von schützenswerten Nutzungen teilweise höhere Emissionskontingente möglich.

Wegen der Lage an einer verkehrstarken Hauptverkehrsstraße können verkehrsbedingte Schallimmissionen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte weitestgehend eingehalten sind. Durch den Erhalt der bestehenden Mauer bzw. die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand am Südrand des WA 1 werden die Freiräume im Wohngebiet schalltechnisch geschützt. Die im Bereich des SO Klinik und WA 1 vorgeschriebene Gebäudehöhe dient gleichzeitig als Schallschutz für hinterliegende Wohngebiete. Die festgesetzte Baureihenfolge mit Errichtung von Gebäuden im GE 2, SO Klinik und WA 1 vor Errichtung der Gebäude im WA 3 und WA 4 stellt die Einhaltung der entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte für hinterliegende Wohngebiete sicher.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wurde im Rahmen einer lufthygienischen Stellungnahme von einem Plan vom 27.03.2013 nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung des planungsbedingten Zusatzverkehrs keine Überschreitungen von Grenzwerten der 39. BImSchV für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) eintreten.

### **Altlastensituation**

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist darauf hin, dass sich das Grundwassergefährdungspotenzial bezüglich vorhandener Auffüllungen nicht abschließend abschätzen lässt. Im Plangebiet sind bereits umfangreiche Altlastenerkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Aus weiteren Altlastenuntersuchungen hat sich gezeigt, dass noch vorhandene PAK- und MKW-Belastungen keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind zeitnah vorgesehen. Der Boden ist daher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als schadstofffrei anzusehen.

### **Klimaschutz**

Das Umweltamt Abteilung Klimaschutz regt an, die Planung bezüglich des Jahresheizbedarfes sowie der Verschattung von Fassaden zu optimieren und die Realisierung eines sehr guten energetischen Standards (z. B. Passivhaus oder KfW-Effizienzhaus 40) durch Festsetzung in den Grundstückskaufverträgen festzuschreiben.

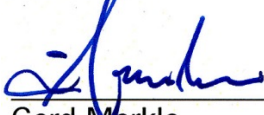
Die städtebauliche Konzeption für das Wohngebiet im Südosten ist auch im Hinblick auf die Aspekte des Klimaschutzes optimiert. Die vorgesehenen Gebäude stellen weitgehend kompakte Bauformen dar. Wegen der großkronigen Baumgruppe im Süden wurde das Baufenster des WA 4 nach Norden verschoben. Außer dem Schutz des Baumbestandes wird dadurch die Belichtungs- und Besonnungssituation der Wohngebäude verbessert.

Die Realisierung eines sehr guten energetischen Standards durch Festschreibung in den Grundstückskaufverträgen ist möglich, nachdem sich das Plangebiet vollständig im Eigentum der AGS als Treuhänderin der Stadt Augsburg befindet.

## Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

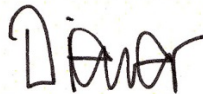
Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Außerdem handelt es sich bei dem Plangebiet um den letzten Teilabschnitt eines ehemaligen Kasernengeländes, das in den übrigen Bereichen bereits einer zivilen Nachfolgenutzung zugeführt worden ist. Für das gesamte ehemalige Kasernenareal und damit auch für das Plangebiet wurde ein Ideen- und Realisierungswettbewerb und in der Folge ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der für das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Wohngebiete vorsieht. Da es sich um ein innerstädtisches Areal handelt, dient der Bebauungsplan auch der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung. Insofern bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan keine räumlichen Alternativen. Für die Neuplanung des Areals wurden im Rahmen der Vorentwurfs- und auch Entwurfsplanung mehrere Alternativen mit verschiedenen Lösungen zur Überbauung bzw. zur Verkehrserschließung und Freiraumgestaltung entwickelt und einander gegenübergestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass die vorliegende Planung den städtebaulichen, verkehrstechnischen, immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Vorgaben zur Aufwertung des Standortes am besten gerecht wird.

Für die Planung:  
Referat 6



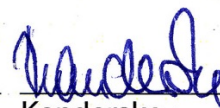
Gerd Merkle  
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtplanungsamt



Norbert Diener  
Amtsleiter

Kling Consult GmbH



Kanderske  
Geschäftsführer