

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 475 I

„Kammgarnspinnerei“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich westlich der Schäfflerbach- und der Ambergerstraße, nördlich der Sander- und der Prinzstraße (teilw. einschließlich), östlich der Nagahama-Allee sowie südlich der Oberbürgermeister-Hohner- und der Provinostraße (teilw. einschließlich).

In Kraft getreten am:

14.01.2011

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage.....	5
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.....	20
D. Begründung zur Satzung	21
D.1. Anlass der Planung	21
D.2. Beschreibung des Planbereiches	22
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	26
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	33
D.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	64
D.6. Auswirkungen auf Nachbargemeinden.....	64
D.7. Ver- und Entsorgung	65
D.8. Umweltbericht	67
D.9. Finanzielle Auswirkungen / Vertragliche Regelungen.....	80
D.10. Städtebauliche Statistik	82
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	83
E.1. Grundwasserschutz	83
E.2. Überflutungen bei Betriebsstörungen oder Verklausungen.....	83
E.3. Altlasten	83
E.4. Denkmalschutz	84
E.5. Zivilschutz	84
E.6. Brandschutz	85
F. Anlagen	86
F.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Waren	86
F.2. Beiplan „Lärmpegelbereiche“ (Verkehrslärm)	87
F.3. Beiplan „Schutzmaßnahmen – Gewerbelärm Martini“	89
F.4. Beiplan „Maßgebende Immissionsorte (Gewerbelärmkontingentierung SO _{ED})“	90
F.5. Luftbild	91
F.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	92
F.7. Bestand Grünstrukturen	93
F.8. Beiplan „Systemschnitte Belichtung und Belüftung“	94
G. Verfahrensvermerke	95
H. Weitere Verfahrensvermerke	96

Abkürzungen

AKS	Augsburger Kammgarnspinnerei
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
16. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
BP	Bebauungsplan
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- maßnahmen
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
DIN 45691	Deutsche Industrienorm Geräuschkontingentierung
DINplus	Qualitätszeichen für Spitzenprodukte
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DWA-A 138	Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
DWA-M-153	Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
L_{EK}	Lärmemissionskontingente
L_{IK}	Lärmimmissionskontingente
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSP	Landschaftsplan
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü.NN.	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PCB	Polychlorierte Biphenyle
PM₁₀	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO	Sondergebiet
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TIM	Textil- und Industriemuseum
VKF	Verkaufsfläche
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WA	Allgemeines Wohngebiet

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 140 Nr. 4 BauGB, der Art. 6 Abs. 5, 79 und 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1 : 1.000 in der Fassung vom 28.10.2010 mit dem Übersichtsplan 1 : 10.000.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichen-erklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 28.10.2010.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

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

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO_{ED} gekennzeichnete Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1. im Bereich nördlich des festgesetzten Gehrechts bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² und im Bereich südlich des festgesetzten Gehrechts bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².
- Gebäude für Büro-, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltung, Praxen,
- Gebäude für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften.

- (2) Der in der Planzeichnung mit SO_{GD} gekennzeichnete Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gebäude für Dienstleistungsbetriebe,
- Gebäude für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- (3) Die in der Planzeichnung mit SO_{Kultur} gekennzeichneten Gebiete sind als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen und folgende Nutzungen, sofern sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer derartigen Einrichtung stehen:

- Räume und Gebäude für freie Berufe,
- Lagerräume und als Archiv genutzte Räumlichkeiten
- Büros sowie Verwaltungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Darüber hinaus sind nur im Teilbereich SO_{Kultur1} Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der kulturellen bzw. wissenschaftlichen Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

- (4) Das in der Planzeichnung mit SO_{Studentenwohnheim/Hotel} gekennzeichnete Gebiet ist als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Studentenwohnheime
- Hotels

sowie folgende Nutzungen, sofern sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem Hotel stehen,

- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Hotel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude/Wohnungen (im MI₂, MI₃ und MI₄ nur ab dem 1. OG)
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen im MI₁ und MI₄), Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

An der Nordfassade sind im MI₁ Aufenthalts- und Wohnräume nur dann zulässig, wenn im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung gewährleistet sind.

- (6) Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude/Wohnungen (im Bestandsgebäude im WA₅ nur ab dem 1. OG),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie im WA₈ nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

An der Westfassade des Bestandsgebäudes im WA₅ sind Aufenthalts- und Wohnräume nur dann zulässig, wenn im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung gewährleistet sind.

Im Bereich WA_{4,5} ist die Aufnahme einer Wohnnutzung solange unzulässig, bis die in § 9 Abs. 1 der Satzung festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Nagahama Allee errichtet ist.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) In den Bereichen WA_{6,1} bis WA_{6,4} darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die festgesetzten Anlagen unterhalb der Geländeoberkante (Tiefgaragen) bis höchstens 0,80 und im WA₅, MI₃, MI₄ sowie im SO_{Studentenwohnheim/Hotel} bis 1,0 überschritten werden.
- (3) Im WA_{7,1} muss das oberste Geschoß als Penthausgeschoss ausgebildet werden, sofern die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausgeschöpft wird. Die Grundfläche von Penthausgeschossen darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Penthausgeschosse sind an mindestens zwei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen. Penthausgeschosse auf Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen müssen zwischen den einzelnen Einheiten allseitig in einer Bauflucht zusammengebaut werden.
- (4) Die Gebäude im WA_{4,5} und im WA_{6,1} bis WA_{6,4} sind zwingend als Hochparterre auszubilden, bei welchem die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (ERFH) mindestens 0,80 m und höchstens 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßen- bzw. Gehweghinterkante, liegen darf. Im WA₅ ist ein Hochparterre zulässig, bei welchem die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (ERFH) höchstens 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßen- bzw. Gehweghinterkante, liegen darf. In allen anderen WA-Gebieten darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (ERFH) höchstens 0,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßen- bzw. Gehweghinterkante, liegen.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Abstand aneinander zu bauen.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

§ 7 Grundwasserschutz

- (1) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern kann.
- (2) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zur Versickerung zu bringen.
- (3) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen.

§ 8 Grünordnung und Naturschutz

- (1) Für Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten und Qualitäten festgesetzt:

Artenliste Bäume:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie
Salix alba/ 'Tristis'	Silber-Weide/ Trauer-Weide
Tilia in Arten	Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Obstbäume	

Artenliste Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Rainweide

Für nicht durch Artenliste festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (präalpiner Schneeheide-Kiefernwald und Grauerlen-Auwald) zu verwenden.

Pflanzenqualität/Pflanzdichte:

Besondere Einzelbäume

2 Solitärbäume entsprechend Planzeichnung (Teil A) am Eingang TIM und nordöstlich des SO_{GD} 6mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung
Gesamthöhe 700-900 cm, Kronenbreite 300-400 cm,

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm.
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)
Hochstämme 4mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm

Obstbäume

Hochstamm 3mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14-16 cm.

Heckenpflanzen

Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus silvatica
2mal verpflanzt mit Ballen, geschnitten, Höhe 150-175 cm

Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Verpflanzt, 8 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte: mind. 2,5 Stück/m

- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen oder an Straßen), 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 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mind. 1,2 m haben.
- (3) Im WA 4 ist je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder zwei Bäume 2. Ordnung gemäß Abs. 1 zu pflanzen. In WA 7 sind zur öffentlichen Grünfläche am Schäfflerbach hin Schnithecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) gemäß Abs. 1 zu pflanzen.
- (4) Im Bereich von Tiefgaragen ist ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,60 m Tiefe zu gewährleisten. Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 1,0 m Tiefe und einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein.
- (5) Im Bereich der Tiefgarage unter der öffentlichen Parkanlage ist eine durchgehende Überdeckung von mindestens 1,20 m herzustellen.
- (6) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (7) Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (8) Der zu erhaltende Baumbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- (9) Entlang des Schäfflerbachs sind Trauerweiden (*Salix alba* 'Tristis'), Stammumfang 30-50 cm zu pflanzen.
- (10) Das Straßenbegleitgrün kann für erforderliche Grundstückszufahrten/-zugänge unterbrochen werden.
- (11) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Aktive Lärmschutzmaßnahmen infolge Verkehrsemissionen:
Auf der Westseite des Plangebietes ist entlang der Nagahama Allee entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine 2,0 m (über der natürlichen Geländeoberkante) hohe, hochabsorbierende Lärmschutzwand auszubilden.
- (2) Passive Lärmschutzmaßnahmen infolge Verkehrsemissionen:
 - (2.1) Bei den unmittelbar entlang der Nagahama Allee, der Prinzstraße und der Schäfflerbachstraße geplanten Wohn-, gemischt genutzten und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden müssen die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden abgewandte Orientierung aufweisen.
 - (2.2) Sofern eine solche Orientierung der Ruheräume in den genannten Bereichen nicht möglich ist, muss zum Schutz geplanter Schlaf- und Kinderzimmer vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ von 35 dB (Lärmpegelbereich III) bzw. 40 dB (Lärmpegelbereich IV) an den Außenbauteilen der in der Anlage F.2. (Beiplan „Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm)“) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden eingehalten werden.
 - (2.3) Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 in den unmittelbar entlang der Provinostraße, der Nagahama-Allee, der Prinzstraße und der Schäfflerbachstraße geplanten Wohn-, gemischt genutzten und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden, muss zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ von 35 dB (Lärmpegelbereich III) bzw. 40 dB (Lärmpegelbereich IV) an den Außenbauteilen der in der Anlage F.2. (Beiplan „Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm)“) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden eingehalten werden.
 - (2.4) Notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung bzw. einer zentralen Belüftungseinrichtung ausgestattet sind. Integrierte Zwangsbelüftungen dürfen nicht zu einer Minderung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes führen. An den betroffenen Gebäudefassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden oder wintergartenähnliche Konstruktionen nachgewiesen werden, wobei die wintergartenähnlichen Konstruktionen selbst dabei keinen Aufenthaltsraum nach Art. 45 BayBO darstellen dürfen.

- (2.5) Abweichungen von den vorgenannten lärmschutztechnischen Festsetzungen sind zulässig, wenn gutachterlich ein ausreichender Schallschutz auf andere Art und Weise nachgewiesen wird.
- (3) Passive Lärmschutzmaßnahmen infolge Gewerbeemissionen:
- (3.1) An den in der Planzeichnung (Teil A) im WA_{4,1} und WA_{4,5} entsprechend gekennzeichneten Fassaden müssen schützenswerte Räume (Aufenthaltsräume, insbesondere Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Wohnküchen) zum Schutz vor Gewerbelärm so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen oder den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Belüftung der Aufenthaltsräume auf andere Weise, z.B. durch Einbau von Lüftungseinrichtungen Rechnung getragen wird.
- (3.2) An den in der Planzeichnung (Teil A) im SO_{Kultur 2}, MI₁, WA₅, WA_{6,1}, WA_{6,2}, WA_{7,1} und der Fläche für Gemeinbedarf entsprechend gekennzeichneten Fassaden dürfen in den betroffenen Geschossen (Anlage F.3., Beiplan „Schutzmaßnahmen – Gewerbelärm Martini“) keine öffnenbare Fenster schützenswerter Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Wohnküchen) angeordnet werden. Soweit an den Fassaden nicht öffnenbare Fenster angeordnet werden, ist dies nur zulässig, wenn zum gleichen Raum eine natürliche Belüftung durch mindestens ein nicht an einer in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassade angeordnetes Fenster möglich ist.
- (3.3) Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche an der Schöfflerbachstraße sind Nutzungen mit besonderem Schutzanspruch (< 45 dB(A)) während des Nachtzeitraumes nicht zulässig.
- (4) Einzelhandel im Sondergebiet SO_{ED}
 Bei den innerhalb des Sondergebietes SO_{ED} geplanten Einzelhandelsnutzungen sind nur solche Betriebe zulässig, deren Geräusche in Summenwirkung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder am Tag noch in der Nacht überschreiten:

Baufläche	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)	
	Tag	Nacht
Einzelhandel SO _{ED}	60,0	45,0

Zusammen mit dem Bauantrag ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorzulegen, mit der nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45 691 eingehalten werden (Beiplan F.4.). Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist dann gegeben, wenn durch den unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgebenden Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691 nicht überschritten wird.

Die vorgegebenen Emissionskontingente L_{EK} gelten auch bei Nutzungsänderungen und -erweiterungen innerhalb der für Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Teilfläche des Sondergebietes SO_{ED} .

- (5) Tiefgaragen
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen aus Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten, sind die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen und die Innenwände der Einhausungen schallabsorbierend zu verkleiden. Die Lage von Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist so zu wählen, dass die Beeinträchtigung umliegender Nutzungen minimiert wird. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss hierzu ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt werden.
- (6) Luftschadstoffe
Als Festbrennstoffe für Feuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV (kleine und mittlere Feuerungsanlagen) sind nur Holzpellets zulässig, die nach Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind. Andere Festbrennstoffe, wie z.B. Stückholz, Holzkohle, Stein- oder Braunkohle sind nicht zulässig.

§ 10 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Für größere Fassadenflächen sind nur gebrochene Farbtöne zulässig. Hauptgebäude müssen verputzt, mit vorgesetzten Plattenverkleidungen oder mit der gebietstypischen Verklinkerung ausgebildet werden. Die Fassadenfarben und -materialien sind mit der städtischen Farbberatung abzustimmen.
- (2) Die Dächer neu entstehender Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer mit umlaufender Attika auszubilden. Bei Neubauten bzw. Umbauten an denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind die Dächer in Abstimmung mit der Denkmalpflege mit der im Bestand jeweils bereits vorhandenen Dachform und -neigung auszubilden.

- (3) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (4) Im sogenannten „Kernbereich“ zwischen dem Schöfflerbach und der Grünachse westlich des SO_{Kultur 1} und des SO_{ED}, sind Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (5) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständigung auf dem Dach generell zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über den oberen Dachabschluss hinausgehen dürfen.
- (6) Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennenanlage zulässig.
- (7) Im Bereich WA_{4,5}, MI₃ und MI₄ sind Einfriedungen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind, abgesehen von den unten folgenden Ausnahmen, Einfriedungen als maximal 1,0 m hohe etallstab- oder Stahlmattenzäune zulässig, die mit Hecken gem. § 8 Abs. 1 zu hinterpflanzen sind.

Die im Bereich WA_{4,5} und WA₆ in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Terrassenbereiche sind mittels einer Stützmauer 0,80 m höher als die Oberkante Gelände anzulegen. Auf dieser Stützmauer ist eine Einfriedung mit einem 0,90 m hohen Metallgeländer auszuführen.

Im Bereich WA₅ und MI₁ ist in der Bauflucht der östlichen Gebäudekanten (= Baulinie) eine 0,8 m über OK Fuß- und Radweg hohe Mauer zwischen den Gebäuden auszubilden. Der verbleibende private Grundstücksbereich zwischen Mauer und dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg ist mit einem Natursteinpflasterbelag auszuführen. Als Abgrenzung zur „Fabrikstraße“ hin ist im Bereich WA₅ eine 1,80 m hohe Mauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze auszubilden.

Im Bereich WA₆ ist in der Bauflucht der östlichen, erdgeschossigen Gebäudekanten (= Baulinie) eine 2,0 m über OK Fuß- und Radweg hohe Mauer zwischen den Gebäuden auszubilden. Diese kann in untergeordnetem Maß abschnittsweise unterbrochen werden. Der verbleibende private Grundstücksbereich zwischen Mauer und dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg ist mit einem Natursteinpflasterbelag auszuführen.

Im Bereich WA_{7,2} ist als Einfriedung an der nördlichen Grundstücksgrenze, zwischen den hier geplanten Garagen, sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze nur eine 1,80 m hohe Mauer zulässig, die mit Kletterpflanzen zu begrünen ist.

Im Bereich WA_{7,1} und WA_{7,3} sind nach Westen zur öffentlichen Grünfläche hin Einfriedungen als maximal 1,40 m hohe Metallstab- oder Stahlmattenzäune zulässig, die mit Hecken gem. § 8 Abs. 1 zu hinterpflanzen sind.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des SO_{Studentenwohnheim/Hotel} und des SO_{ED} ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 0,60 m hohe Mauer zu errichten.

- (8) Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sowie zusammengebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich der Fassaden und Dächer die gleiche Farbe aufweisen.

§ 11 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Gerätehäusern mit einer Nutzfläche von bis zu 10 m², Pergolen und Mülltonnenboxen, sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig (ausgenommen WA₈ und Flächen für den Gemeinbedarf).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird der Bereich vor der Garage als Stellplatz anerkannt, sofern in dem zugeordneten Wohngebäude nur eine Wohneinheit realisiert wird.

Besucherstellplätze im Bereich WA_{4,1-4,5}, WA₅, WA₈, MI₄ und SO_{Studentenwohnheim/Hotel} sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 5 dieser Satzung ist einzuhalten.

- (2) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich WA_{7,3}, in dem auch überdachte Stellplätze/Carports auf den „Flächen für Stellplätze“ errichtet werden dürfen.

- (3) Die Dächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern auszuführen. Im WA_{7,1} dürfen die Dachflächen der Garagen auch als Dachterrasse genutzt werden. Die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses auf diesen Garagen ist nicht zulässig.
- (5) In den Bereichen, wo durch die Ausbildung von Tiefgaragen eine GRZ von bis zu 1,0 zulässig ist (WA₅, MI₃, MI₄, SO_{Studentenwohnheim/Hotel}), müssen die Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mindestens 0,80 m Erdreich ausgebildet werden.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Automaten dürfen das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen grundsätzlich nicht stören, müssen sich dem Gesamtbild der Fassadengestaltung deutlich unterordnen und dürfen keine Störungen anderer Nutzungen verursachen.
- (3) Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude der Leistung und nur in den Erdgeschosszonen zulässig.
- (4) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen, Leuchtprojektionen und Skybeamer sind unzulässig.
- (5) An den zur „Fabrikstraße“ orientierten Fassaden (ausgenommen im Bereich SO_{ED}) sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bzw. Einzelsymbole oder als angestahlte Bemalungen auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial bis zu einer Größe von 0,25 m² für Einzelwerbeanlagen bzw. 1,0 m² Fläche bei einer Gesamtwerbeanlage zulässig. Nasenschilder dürfen eine Größe von 0,60 x 0,60 m nicht überschreiten. Senkrechte Werbeanlagen und Fensterbeklebung sind unzulässig.

- (6) An den Ost-Fassaden im SO_{ED} sind nur Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

An der Ostfassade des viergeschossigen Gebäudes im SO_{ED} an der Prinzstraße ist im Bereich des 1. und 2. Obergeschosses eine Werbetafel mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 6,50 m zulässig.

Der genaue Standort sowie die Größe und Gestaltung dieser Werbeanlagen ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde festzulegen.

- (7) An den Straßeneinfahrten zur Grünachse (= westlich des zukünftigen TIM/SO_{Kultur 1} sowie SO_{ED}) ist je eine Sammelwerbeanlage (Übersichtstafel) mit maximal 3,0 m Höhe und 1,2 m Breite zulässig. Der genaue Standort sowie die Gestaltung dieser Sammelwerbeanlagen ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde festzulegen. Die Werbung darf das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit des TIM nicht beeinträchtigen.

- (8) Alle Werbeanlagen sind im Einzelnen mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

§ 13 Sonstige Festsetzungen

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (2) Im Bereich zu verlegender Erdkabel muss die Oberkante von Tiefgaragendecken mindestens 0,60 m unter dem endgültigen Geländeniveau liegen.

C.3. Schlussbestimmungen

§14 Ordnungswidrigkeiten

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

§15 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 475 I werden der seit dem 23.10.1961 rechtsverbindliche Baulinienplan „Für das Industriegebiet südöstlich der Altstadt (Schleifenstraße)“, der Bebauungsplan Nr. 464 „Schleifenstraße Textilviertel“, rechtsverbindlich seit dem 05.03.1999, und der Bebauungsplan Nr. 463 „Nördlich der Provinostraße“, rechtsverbindlich seit dem 03.09.2004, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

§16 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 475 I wird der seit dem 05.03.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 464 „Schleifenstraße Textilviertel“ für den Teilbereich westlich der Raunerstraße ersatzlos aufgehoben.

§17 In-Kraft-Treten

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

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 28.10.2010.

D.1. Anlass der Planung

Das Areal der ehemaligen Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) stellt eine der drei größten Fabrikanlagen des Augsburger Textilviertels dar, und spiegelt als Gesamtensemble die strukturelle Entwicklung des Textilviertels beispielhaft wieder. Im April 2004 wurde die Textilproduktion endgültig eingestellt. Inzwischen ist das Areal eine Industriebrache. Sowohl die Eigentümer, als auch die Stadt Augsburg möchten das gesamte Gelände einer städtebaulichen Neuordnung zuführen.

Aus diesem Grund wurden mit Beschluss vom 29.07.2004, auf Grundlage von 1990 eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Textilviertel, sogenannte Feinuntersuchungen für das AKS-Gelände auf den Weg gebracht um zunächst Ziele und Rahmenbedingungen für die Revitalisierung der Industriebrache zu erarbeiten. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 475 „Kammgarnspinnerei“ gefasst. Als Ergebnis der Feinuntersuchungen hat der Stadtrat am 27.10.2005 eine Neuordnungsplanung als Grundlage für die weiteren Verfahren beschlossen. In gleicher Sitzung wurde auch die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Textilviertel Nr. 1 „AKS-Gelände“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll auf der Grundlage der Ergebnisse der Feinuntersuchungen eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen der Industriebrache AKS gewährleistet werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. In den Umgriff des Bebauungsplans wurden neben dem Betriebsgelände der AKS auch Teilbereiche mit räumlichem Zusammenhang und Regelungsbedarf aufgenommen, die außerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes liegen. Dazu zählen die Wohngebäude im südöstlichen Plangebiet und die Grünfläche der Amberger Wiese im Süden des Plangebiets.

Um das gesamte Bauleitplanverfahren nicht unnötig zu verzögern, wird es derzeit ohne den nordwestlichen Teilbereich (südlich der Obgm.-Hohner-Straße, östlich der Raunerstraße, westlich und nördlich der Provinostraße) fortgeführt. Sofern zur weiteren Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich, kann das Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt auch für diesen Teilbereich weitergeführt werden.

Der gegenüber dem Vorentwurf verbleibende Teilbereich BP Nr. 475 I gewährleistet nach wie vor eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der AKS-Industriebranche mit der Herstellung der wichtigen Verbindungsachsen, Erschließungsmaßnahmen und Freiräume.

Die Raunerstraße wurde im Umgriff belassen, um hier durch den Bebauungsplan eine Grundlage für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge zu schaffen.

Das ca. 12,9 ha große Plangebiet liegt ca. 1,5 km östlich der Augsburger Innenstadt innerhalb des Textilviertels, das sich zwischen östlichem Altstadtrand und dem Lech erstreckt. Das Plangebiet wird, unter teilweiser Einbeziehung einiger anliegender Verkehrsflächen, im Norden durch die Oberbürgermeister-Hohner-/Provinostraße, im Osten durch die Schöfflerbachstraße (ausgenommen ist das Areal der Rudolf-Steiner-Schule), im Süden durch die Prinz-, Sander- und Ambergerstraße und im Westen durch die Nagahama-Allee („Schleifenstraße“) bzw. die Rauner- / Provinostraße begrenzt.

D.2.2. Bestehende Strukturen und Nutzungen, Vegetation und Topografie

Der Baubestand ist wesentlich durch die kompakte und dichte Bebauung des ehemaligen zentralen Fabrikbereiches, beidseitig der sog. „Fabrikstraße“ geprägt. Im nördlichen Bereich bestehen großmaßstäbliche, zusammenhängende Gebäudekomplexe. Nennenswert sind vor allem die Sheddachhallen die bereits das TIM und das Stadtarchiv mit der Stadtarchäologie beinhalten (westlich der „Fabrikstraße“), das Ballenhaus, südlich anschließend die sog. „Basilika“ und südlich davon das kleine Kesselhaus (jeweils östlich der „Fabrikstraße“).

Auch im südlichen Bereich bestehen beidseits der „Fabrikstraße“ mehrgeschossige Hochbauten und eingeschossige Hallengebäude (Sheddachhallen). Als südlicher Abschluss der „Fabrikstraße“ ist hier vor allem das große Kesselhaus mit einem ca. 85 m hohen Kamin zu erwähnen.

Im Norden des Plangebietes besteht am Schäfflerbach ein Wasserkraftwerk. Auf dem Teilbereich östlich des Schäfflerbaches finden sich neben der ehemaligen Werkzufahrt einige kleinere, ehemalige Betriebsgebäude sowie der Färberturm und das ehemalige Wasch- und Badehaus. Zur Schäfflerbach- und Prinzstraße wird dieses Areal durch zwei mehrgeschossige bestehende Wohngebäude abgegrenzt.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der AKS auf dem Grundstück Fl.Nr. 5707 wurde zwischenzeitlich zur Rudolf Steiner Schule umgebaut. Nachdem für diesen Bereich kein Planungserfordernis mehr besteht, ist er außerhalb des Geltungsbereiches.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes befand sich bis Herbst 2009 ein ehemals durch die AKS genutztes Hallengebäude (Weberei-Shed), während die restlichen Flächen in diesem Bereich als ehemalige Betriebserweiterungsflächen unbebaut sind.

Der im Zuge der Planung nicht zu erhaltende Gebäudebestand wurde auf Grundlage der hierfür mittlerweile erteilten Abbruchgenehmigungen bereits größtenteils zurückgebaut.

Dem heterogenen Gebäudebestand des Plangebietes entsprechend, sind wie in Anlage F.7. ersichtlich, auch sehr unterschiedliche Grünstrukturen vorhanden. Neben größeren, offenen Grünflächen sind Gehölzstrukturen insbesondere entlang der bestehenden Verkehrswege vorhanden. So wird die nördliche Provinostraße von einer Lindenreihe begleitet. Die südwestliche Provinostraße wird von einer Ahorn-Reihe begleitet. Westlich der Provinostraße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei kartierte Biotop (Nr. 1393.02 und Nr. 1393.02, siehe Anlage F.7.). Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine Wiese mit Anzeichen einer jungen Sukzession. Nordwestlich der Provinostraße finden sich mehrere große Solitärbäume die teilweise in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg erfasst sind. Im südöstlichen Planbereich erstreckt sich eine offene Wiesenfläche mit Ruderal-Charakter. Das zentrale ehemalige Fabrikgelände ist ansonsten weitgehend überbaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Amberger Wiese im südlichen Planbereich wird in ihrem Erscheinungsbild durch die ringsum stehenden Säulenpappeln geprägt, die die markante Dreiecksform der Wiesenfläche unterstützen. Die gesamte Fläche stellt eine bedeutende Grünstruktur innerhalb des Stadtgebietes dar.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben und liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 478,5 m ü. NN.

D.2.3. Geologie und Hydrologie

Geologisch ist das Plangebiet der jungquartären Lechniederterrasse zuzuordnen, die sich aus Sanden und Kiesen sowie bereichsweise feinkörnigen Deckschichten zusammensetzt. Nach den Ergebnissen einer vom Büro Dr. Schönwolf durchgeführten Voruntersuchung des Bodens vom 05.12.2005 stehen unter dem größtenteils bereits versiegelten Gelände künstliche Auffüllungen an. Unter diesen finden sich in der Regel sandige, teilweise schwach schluffige, steinige Kiese des Quartärs.

Zudem ist infolge der starken Bombardierung des Areals während des Zweiten Weltkrieges im gesamten Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen und weitgehend gestörtem Bodenaufbau zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass, mit Ausnahme der vereinzelt Wiesenflächen, die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich beeinträchtigt sind (siehe hierzu D.8.2.2. „Schutzgut Boden“).

Durch das Plangebiet verläuft mit dem Schäfflerbach ein Gewässer 3. Ordnung von Süden nach Norden. Der Bachlauf wird durch ein künstliches, nicht wasserdichtes Rechteckgerinne geführt, dessen Unterhalt durch den Eigentümer des auf dem Grundstück Fl. Nr. 5675/11 vorhandenen Triebwerks Nr. 65 durchgeführt wird.

Die höchsten Grundwasserstände (HHW) liegen nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg, Stand 2008, bei ca. 475 m ü. NN im Nordwesten und bei ca. 476,80 m ü. NN im Südosten und somit ca. 3-4 m unter der mittleren Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach den Erkenntnissen des Büros Dr. Schönwolf (Voruntersuchung vom 05.12.2005) nach Nord- bzw. Nordnordwest parallel zum Hauptvorfluter Lech.

D.2.4. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch die für das Textilviertel charakteristische Nutzungsvielfalt.

Die Flächen nördlich der Oberbürgermeister-Hohner-/Provinostraße bis zur Nagahama-Allee sind mit dem Bebauungsplan Nr. 463 für eine allgemeine Wohnnutzung und Mischnutzung mit einem hohen Grünanteil planungsrechtlich gesichert. Im Bestand befinden sich bis heute allerdings nur die 3 - 4-geschossigen, ehemaligen Direktorenvillen mit Waschhaus, nördlich der Provinostraße.

Die Flächen östlich der Schäfflerbachstraße werden nördlich der Reichenberger Straße durch das historisch gewachsene Martini-Gelände mit gewerblichen Hallen- und Betriebsgebäuden und dem sog. Kleinen Martini-Park geprägt, während südlich der Reichenberger Straße Geschosswohnungsbauten angrenzen.

Das o.g. Areal der Firmengruppe Martini ist auch heute noch ein wichtiger Produktionsstandort (u.a. Fa. Freudenberg Haushaltsprodukte Augsburg KG) der eine Vielzahl von Arbeitsplätzen sichert und für den auch zukünftig eine dynamische Entwicklung gewährleistet werden soll.

Die Flächen südlich und östlich der Amberger Wiese werden ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Neben zweigeschossigen Ein- und Doppelhäusern sind in diesem Bereich auch vereinzelte Geschosswohnungsbauten anzutreffen.

Westlich des Plangebiets bestehen die Verkehrsflächen und Lärmschutzanlagen der Nagahama-Allee. Darauf folgen westlich Geschosswohnungsbauten. Die Flächen zwischen der Raunerstraße und Oberbürgermeister-Hohner-Straße / Provinostraße sind durch gemischte Nutzungen geprägt. Neben einzelnen Betriebsgebäuden, Lagerhallen, einer ehemaligen Gaststätte und einer Kindertagesstätte (Unikindergarten) sind insbesondere entlang der Raunerstraße bis zu fünfgeschossige Wohngebäude vorhanden.

D.2.5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird derzeit über die unmittelbar anliegenden Straßen Prinzstraße, Schäfflerbachstraße, Raunerstraße und Oberbürgermeister-Hohner-/Provinostraße abgewickelt. Über die Oberbürgermeister-Hohner-/Provinostraße und deren Vollanschluss an die Nagahama-Allee, ist weiterführend über die Nagahama-Allee nach Norden eine Anbindung an die A 8 und nach Süden an die B 17 möglich. Die im Südosten des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude werden über die Prinz-/Schäfflerbachstraße erschlossen.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Buslinien Nr. 31 und 36 erschlossen, die in der Prinzstraße auf Höhe der Amberger Straße eine Haltestelle besitzen. Die beiden Buslinien verkehren zur Hauptverkehrszeit im 15-Minuten-Takt.

Darüber hinaus wurden in der Prinzstraße auf Grundlage des mit Beschluss der Regierung von Schwaben vom 24.04.2007 abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der Straßenbahnlinie 6 von der Stadtwerke Augsburg Verkehrs GmbH bereits der Bau der Straßenbahntrasse und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum umgesetzt. Mit der Eröffnung der Tramlinie 6 voraussichtlich im Dezember 2010 wird die ÖPNV-Erschließung des Planareals noch weiter verbessert.

Über die entlang der umliegenden Straßen verlaufenden Fuß- und Radwege ist das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer an die Augsburger Innenstadt angebunden.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 01.07.2010, zuletzt geändert am 11.08.2010, ist für den zentralen Bereich nördlich der Prinzstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum „EKZ“ vorgesehen. In den Randbereichen dieses Areals soll auch eine Entwicklung von Gewerbe, Dienstleistungs-, Büroeinrichtungen, Praxen und Gastronomie aus den Darstellungen des FNP möglich sein. Nördlich anschließend bis zur Provinostraße ist ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur“ ausgewiesen. Die verbleibenden, westlich an den Schäfflerbach angrenzenden Flächen sind als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Innerhalb dieser Flächen soll auch die Möglichkeit einer Entwicklung von Gewerbe, Wohnen und Hotelnutzung aus den Darstellungen des FNP bestehen. Östlich des als „Wasserfläche“ mit einer bachbegleitenden „Grünfläche“ dargestellten Schäfflerbaches ist das Plangebiet bis zur Schäfflerbachstraße als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Innerhalb dieses Bereiches sollen auch gemeinnützige Nutzungen aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sein.

Für die südlichen Flächen im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zwischen der Wohnbaufläche und den Sondergebieten ist das Gebiet durch eine Grünzäsur gegliedert. Diese Grünzäsur schließt im Süden an die Amberger Wiese an, welche weiterhin als „Grünfläche“ dargestellt ist.

Als Grünverbindung von der zentralen Grünachse zur Innenstadt ist eine weitere „Grünfläche“ südlich der Oberbürgermeister-Hohner-Straße dargestellt. Entlang der Prinzstraße ist die Linie 6 als „Straßenbahn“ dargestellt. Zudem verläuft von Südosten nach Nordwesten eine „Richtfunkstrecke“ über den Süden des Plangebiets. Das gesamte Plangebiet ist im FNP mit der Schraffur für „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse“ gekennzeichnet.

Der integrierte Landschaftsplan weist die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als „Siedlungsbereiche“ aus. Die Darstellung der Grün- und Wasserflächen ist analog zum FNP vorgenommen. Südlich der Prinzstraße ist auf der Amberger Wiese die Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Entlang der Nagahama-Allee und im Osten zwischen Schäfflerbach und Schäfflerbachstraße sind „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ dargestellt. Östlich des Schäfflerbaches und entlang der Prinzstraße bzw. Ambergerstraße sind „Einzelbäume“ bzw. eine „Allee“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 475 I kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung entwickelt werden.

D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baulinienplan

Das Plangebiet nördlich der Prinzstraße ist bislang planungsrechtlich auf der Grundlage des seit 23.10.1961 rechtsverbindlichen Baulinienplans für das „Industriegebiet südöstlich der Altstadt (Schleifenstraße)“ in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Die Art der baulichen Nutzung ist geprägt von gewerblicher Nutzung. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart ist das Areal derzeit insofern gem. § 34 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauNVO zu beurteilen.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist für das ehemalige Betriebsgelände der AKS nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Geltungsbereich des seit 05.03.1999 rechtskräftigen BP Nr. 464 „Schleifenstraße Textilviertel“. Ziel dieses Bebauungsplans war die planungsrechtliche Sicherung der Trasse der Schleifenstraße. Im Bereich der Oberbürgermeister-Hohner-, Rauner-, Provino- und Prinzstraße wird der BP Nr. 464 mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant, sodass er in diesem Bereich geändert und insoweit aufgehoben wird (siehe Anlage F.6.). Dabei wird insbesondere der Bereich unmittelbar östlich der Raunerstraße ersatzlos aufgehoben, da die dortigen Festsetzungen des BP Nr. 464 künftig nicht mehr vollziehbar sind.

Im Norden überlappt das Plangebiet des vorliegenden BP teilweise den Geltungsbereich des seit dem 03.09.2004 rechtskräftigen BP Nr. 463 „Nördlich der Provinostraße“. Der BP Nr. 463 wird für diesen Bereich ebenfalls geändert und insoweit aufgehoben.

Die Änderungen der beschriebenen Teilbereiche der rechtskräftigen BPs sind notwendig, da im Zuge der geplanten Umnutzung des AKS-Areals auch Ausbau- und Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Provinostraße erforderlich sind.

D.3.3. Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungssatzung

Zur Qualitätsoptimierung der angestrebten Nachnutzung des AKS-Areals wurden im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung bereits verschiedene Untersuchungen und Vorplanungen von Seiten der Stadt Augsburg durchgeführt.

Bereits am 01.03.1990 wurde der Beschluss für das Untersuchungsgebiet „Textilviertel“ (Städtebauförderung) gefasst, bevor mit Grundsatzbeschluss vom 24.07.1991 das „Planungskonzept Textilviertel“ verabschiedet wurde.

Aufbauend auf die Teilraumgutachten der Stadt Augsburg von März 1991 und Januar 1996 wurde ein Rahmenplanentwurf des Textilviertels mit Stand September 2000 ausgearbeitet. In diesem Rahmenplan wurden städtebauliche Leitsätze formuliert, die den nachhaltigen Prozess des Strukturwandels innerhalb des Textilviertels unterstützen sollten (Zustimmung des Bauausschusses am 20.09.2000).

Seitens der Grünordnung wurde 2004 ein Konzept zur „Freiraumentwicklung und Grünflächen im Textilviertel“ vorgelegt.

Um Beurteilungsgrundlagen über die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit bzw. Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen, wurden für den Bereich zwischen der Provinostraße, der Schöfflerbachstraße, der Sanderstraße und der Theodor-Wiedemann-Straße, insbesondere für das Gebiet der ehemaligen AKS, Feinuntersuchungen durchgeführt.

Als Ergebnis wurde, zeitgleich mit der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Textilviertel Nr. 1 „AKS-Gelände“ (Rechtskraft 18.11.2005), das Neuordnungskonzept vom September 2005 am 27.10.2005 vom Stadtrat beschlossen. Bei der Analyse des Bestands im Rahmen der Feinuntersuchungen für das Gelände der ehemaligen AKS wurden erhebliche Missstände und Probleme i. S. des § 136 Abs. 2 BauGB aufgezeigt, die umfassende Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung erforderlich machen.

In diesem Zusammenhang sind vor allem zu nennen:

- die erforderliche Verbesserung der Bebauungs- und Grundstückssituation im Süden der Oberbürgermeister-Hohner-Straße
- zu wenige Grün- und Freiflächen (Mangel an Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten)
- die notwendige Verbesserung bestehender Straßen hinsichtlich der Gestaltung von Verkehrsflächen und Verbesserung der Fuß- und Radwegsituation
- Fehlende Grünräume im Sanierungsgebiet und mangelnde Vernetzung mit den umgebenden Grünstrukturen
- Keine eindeutige städtebauliche Fassung des AKS-Areals an der südlichen Grundstücksgrenze
- die Barrierewirkung des AKS-Areals in Bezug auf Erschließung und Anbindung an die Umgebung
- die Unternutzung des Gebäudebestandes führt zu ruinösen Bauzuständen der zum großen Teil denkmalgeschützten Baudenkmäler.

Aus den analysierten städtebaulichen Mängeln und Potentialen wurden in der Feinuntersuchung die wesentlichen, übergeordneten Entwicklungsziele für die weitere städtebauliche Entwicklung des AKS-Areals formuliert, die als Grundlage für die weiteren Planverfahren herangezogen werden sollen. Dabei stehen folgende Entwicklungsziele im Vordergrund:

- Weitgehender Erhalt des Baudenkmals AKS unter Berücksichtigung des Zusammenhangs ehemaliger, über Einzelgebäude oder Bauteile hinausgreifender Betriebs- und Produktionsstrukturen
- Denkmalgerechte Umnutzung der zu erhaltenden Bausubstanz
- Verflechtung des AKS-Areals mit dem städtebaulichen Umfeld (Erschließung/Grünstrukturen)
- Stärkung der in markanten Gebäudegruppen angesiedelten, öffentlichen Nachfolgenutzungen (Textil- und Industriemuseum, Stadtarchiv, Stadtarchäologie)
- Bauleitplanerische Steuerung der Entwicklung im Zusammenhang des städtebaulichen Umfeldes

Die vorgesehene Entwicklung im Bereich der ehemaligen AKS baut auf den bereits durchgeführten Rahmenplanungen, im speziellen der Feinuntersuchung für das Gelände der ehemaligen AKS, auf. Die Feinuntersuchung wurde unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit ausgearbeitet.

D.3.4. Vorbereitungsmaßnahmen Stadtumbaugebiet „Augsburg-Textilviertel“

Der Stadtrat hat am 22.11.2007 zur schrittweisen Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau“ die Ausarbeitung weiterer vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB beschlossen. Für den Untersuchungsraum zwischen der Jakoberwall- und Lechhauser Straße im Norden, dem Lech im Osten, der Reichenberger-, Sander-, Prinzstraße im Süden und der Rembold- sowie Forsterstraße im Westen wurde in diesem Zusammenhang im Zeitraum von März 2008 bis Juli 2009 in engem Dialog mit der Öffentlichkeit ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept - ISEK (§ 171 b Abs. 2 BauGB) mit verschiedenen Zielen und Maßgaben für das Stadtumbaugebiet „Textilviertel/Herrenbach“ erstellt. Dieses ISEK wurde mit Stand April 2010 am 29.07.2010 vom Stadtrat beschlossen.

Dabei wurden alle bislang für das Textilviertel durchgeführten Einzelplanungen und -entscheidungen zusammengefasst, das Gesamtgebiet neu strukturiert sowie Zielvorgaben für die weiteren Entscheidungen und deren Umsetzung formuliert.

Der vorliegende Bebauungsplan ist bereits im Vorfeld dieser weiteren Untersuchungen im Sinne eines „Moduls“ innerhalb des Textilviertels konzipiert worden. Mit der Planung werden die wesentlichen Entwicklungschancen wie z.B. das Textil- und Industriemuseum, eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Stadtteilzentrum und Moschee, die Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude, Frei- und Platzflächen sowie zahlreiche Durchwegungen und Verknüpfungen mit dem Umfeld wahrgenommen. Gleichzeitig werden mit der Planung alle möglichen Anknüpfungspunkte an den Schnittstellen zu übergeordneten Planungskonzeptionen, insbesondere auch für ein durchgängiges Freiflächen- und Wegesystem, sichergestellt. Für den Bereich des ehemaligen AKS-Areals werden somit die maximal möglichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Wege- und Freiflächensystemen im gesamten Textilviertel geschaffen, ohne übergeordnete Ziele und Zusammenhänge zu vernachlässigen. Der Bebauungsplan als qualitätsvoller Trittstein ist eine Grundlage für die weiteren planerischen Entscheidungen und deren Umsetzung im Textilviertel.

D.3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flur Nr. 5954/3, 5957, 5957/6, 5706/3 und 5706/4 jeweils Gemarkung Augsburg, befinden sich, wie auch die überplanten Teile bestehender öffentlicher Verkehrsflächen, im Eigentum der Stadt Augsburg. Die „Amberger Wiese“ liegt wie der Bachverlauf des Schäfflerbaches ebenfalls im Eigentum der Stadt Augsburg.

Die Grundstücke 5706/43 und 5706/44 befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern.

Alle anderen überplanten Grundstücke sind im Eigentum verschiedener Privater.

D.3.6. Denkmalschutz

Das gesamte ehemalige Betriebsgelände der AKS, im Bereich zwischen Provinostraße, Schäfflerbachstraße und Prinzstraße, steht als historisches Zeugnis der Textilindustrie unter Denkmalschutz. Bei der Gesamtanlage „Schäfflerbachstraße 26“ (Augsburger Kammgarnspinnerei) handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DSchG. Zugehörig sind alle Bauten und Anlagen der Textilproduktion und ihrer Infrastruktur in dem von der Provino-, Schäfflerbach-, Prinz- und der Theodor-Wiedemann-Straße eingeschlossenen Gebiet. Daher gilt für sämtliche baulichen Veränderungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände grundsätzlich die Erlaubnispflicht nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz.

Im Text des Eintrages in die Denkmalliste wird besonders auf den dichten historischen Zeugniswert des alten Dampfturbinenhauses mit seiner technischen Ausstattung sowie den des großen Kesselhauses mit seiner technischen Ausstattung hingewiesen. Zudem sind der Färberturm und das ehemalige Wasch- und Badehaus an der Schäfflerbachstraße als Einzeldenkmäler im Plangebiet übernommen.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der archäologisch relevanten Talauflage des Lechs und des Textilviertels, wo sich Überreste baulicher Anlagen im Vorfeld der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt sowie ehemaliger Friedhöfe finden. Aufgrund dieser archäologischen Relevanz ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Plangebiet Bodendenkmäler befinden. Für mögliche Bodenfunde gelten grundsätzlich die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 I geplante Entwicklung des Areals der ehemaligen Augsburger Kammgarnspinnerei baut grundsätzlich auf den Ergebnissen der für das Textilviertel bereits durchgeführten Rahmenplanungen, speziell auf die für dieses Gebiet vorgenommenen Feinuntersuchungen auf (siehe hierzu auch D.3.3.). Diese Untersuchungen sind in enger Abstimmung mit den maßgebenden Fachbehörden und unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Infolge der hohen denkmalschutzfachlichen Wertigkeit des ehemaligen Industriestandortes wurden in diesem Zusammenhang vor allem auch die zuständigen Denkmalschutzbehörden intensiv in die verschiedenen Planungsprozesse mit eingebunden. In enger Zusammenarbeit mit diesen Fachbehörden wurden die Grundsätze zum Umgang mit der im Gebiet vorhandenen denkmalwerten Bausubstanz festgelegt. In der Folge wurden im Ergebnis der Feinuntersuchungen als wesentliche Zielsetzung für einen verträglichen Umgang mit dem vorhandenen Industriedenkmal der weitestgehende Erhalt des baulichen Kernbereiches im Umfeld der „Fabrikstraße“ sowie der Erhalt und die Sicherung des Färberturms und des ehemaligen Waschhauses (heute Moschee) am östlichen Auftakt des Areals festgelegt.

Diese beiden Einzelbaudenkmäler sind gemeinsam mit der geplanten Kindertagesstätte in eine Gemeinbedarfsfläche zusammengefasst. Dazu wurde eine Konzeption für ein quartiersbezogenes Stadtteilzentrum entwickelt unter Einbeziehung verschiedener sich ergänzender sozialer Nutzungen wie Kindertagesstätte, Moschee und Stadtteiltreff.

Letztendlich wurden die allgemeinen Entwicklungsziele für die Nachfolgenutzung des gesamten AKS-Areals, basierend auf den im Vorfeld durchgeführten und mit den Fachbehörden abgestimmten Voruntersuchungen, in dem vom Stadtrat am 27.10.2005 beschlossenen Neuordnungsplan formuliert. In diesem Zusammenhang wurden u.a. auch die unbedingt zu erhaltenden Gebäude mit prägendem Charakter festgelegt.

In Folge dessen wurden inzwischen für die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, in Übereinstimmung mit den Denkmalschutzbehörden festgelegten Neuordnungsbereiche, entsprechende Abrissgenehmigungen erteilt, auf deren Basis mittlerweile der Rückbau von mehreren Bestandsgebäuden vorgenommen wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 475 I werden die Zielsetzungen des o.g. Neuordnungsplanes konkretisiert und planungsrechtlich gesichert. Neben den städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind bei der Entwicklung des gesamten AKS-Areals auch wirtschaftliche Überlegungen nicht außer Acht zu lassen, um die angestrebte hohe Qualität des neuen Stadtteilquartiers letztendlich auch tatsächlich realisieren zu können. Der Bebauungsplan trägt im Grundsatz den im Rahmen der konzeptionellen Vorplanungen mit der Denkmalpflege bereits abgestimmten Kompromiss Rechnung, in dem er neben einer baulichen Neuordnung v.a. des westlichen und östlichen Plangebietes einen weitestgehenden Erhalt der Baustruktur des sog. Kernbereiches um die „Fabrikstraße“ sowie den Erhalt und die Sicherung des Färberturms und des ehemaligen Waschhauses (heute Moschee) an der Schäfflerbachstraße vorsieht.

Der Bebauungsplan entspricht somit in seiner Grundkonzeption grundsätzlich den im Rahmen der Voruntersuchungen bereits erfolgten Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden. Mit der Planung bleibt die bedeutende Grundstruktur der ehemaligen Textilfabrik sowie die einzelnen Funktionseinheiten der textilen Nutzung auch weiterhin in anschaulicher und erlebbarer Art und Weise ablesbar und erhalten.

Für die im AKS-Areal fortbestehenden denkmalgeschützten Gebäude wurde in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden bereits ein Maßnahmenkatalog mit ersten Überlegungen zu den geplanten baulichen Maßnahmen im Inneren und an der Fassade dieser Gebäude zusammengestellt.

Darüber hinaus fanden hinsichtlich der geplanten Nutzungskonzepte für diese Bestandsgebäude bereits zahlreiche Gespräche mit den Denkmalschutzbehörden statt. Hierbei hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den in Bestandsgebäuden zulässigen Nutzungen auch unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange und Anforderungen grundsätzlich umsetzbar sind. Selbst für das denkmalchutzfachlich äußerst bedeutende große Kesselhaus (SO_{GD}), für das nach derzeitigem Kenntnisstand auch im Gebäudeinneren keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden können, ist das geplante Nutzungsspektrum grundsätzlich so ausgelegt, dass eine Aktivierung und Belebung dieses Gebäudes auch unter Berücksichtigung des Erhalts der denkmalwerten technischen Einbauten und Einrichtungen grundsätzlich möglich ist.

Weitergehende und detaillierte Abstimmungen hierzu sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Nutzungskonzepte mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu führen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 475 I kann im Sinne einer gerechten Abwägung der Belange des Denkmalschutzes, des Städtebaus und der Wirtschaftlichkeit die angestrebte funktionale und städtebauliche Integration der neustrukturierten Industriebrache in das Stadtgefüge Augsburgs, insbesondere des Augsburger-Textilviertels gewährleistet werden.

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

D.4.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine Revitalisierung der AKS-Industriebrache mit den sich im städtebaulichen Zusammenhang befindlichen angrenzenden Bereichen. Dies soll durch Realisierung der geplanten Strukturen (Freiflächen, Verkehrsnetz, Baustrukturen) und der vorgesehenen Nutzungen erlangt werden. Angestrebt ist eine funktionale und städtebauliche Integration der neustrukturierten Industriebrache in das Stadtgefüge Augsburgs, insbesondere in das des Augsburger Textilviertels. Dabei bietet sich die Chance einer Behebung von bestehenden Mängeln bei Nutzungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Mit der Öffnung und Revitalisierung kann an zentraler Stelle innerhalb des Textilviertels erstmals eine Durchlässigkeit der AKS-Industriebrache in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung geschaffen und eine wirksame Vernetzung der Siedlungs- und Landschaftsräume zwischen dem Textilviertel und der Innenstadt herbeigeführt werden.

Wesentliche Vorgaben hierfür ergeben sich aus den o.g. Ergebnissen der vorangegangenen Feinuntersuchung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung „Textilviertel“.

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

Nachdem bislang planungsrechtlich nur eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet möglich war, ist zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, der Gestaltung des Ortsbildes, den Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe sowie der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Abwickelbarkeit die Aufstellung eines BP erforderlich.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 475 I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsvielfalt geschaffen werden.

D.4.2. Planungskonzept, städtebauliche Struktur

Im Rahmen der Feinuntersuchung wurden verschiedene Vorschläge und Varianten zur städtebaulichen Neuordnung und strukturellen Entwicklung des ehemaligen AKS-Geländes ausgearbeitet. Als Ergebnis wurde der Neuordnungsplan am 27.10.2005 durch den Stadtrat beschlossen.

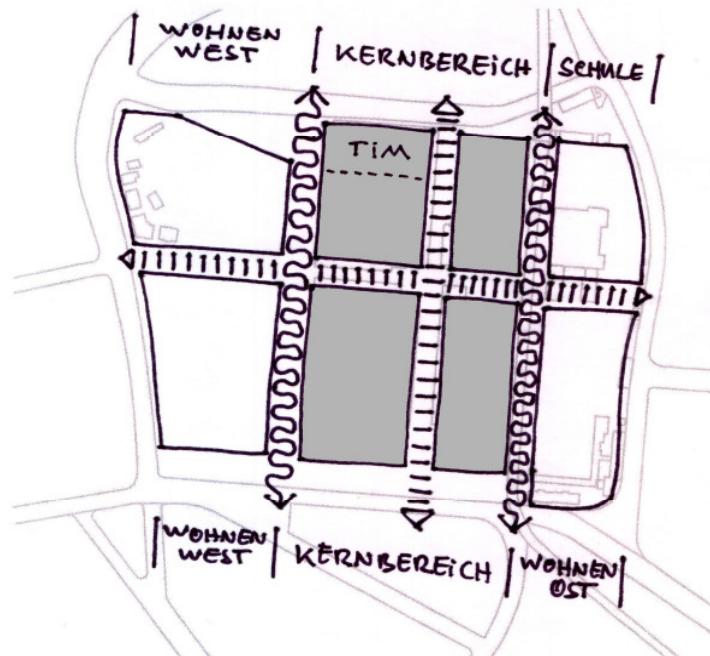
Ein wesentliches Kriterium der städtebaulichen Neuordnung der bedeutenden denkmalgeschützten Betriebsanlage war die Sicherung und Herausarbeitung der prägenden linearen Struktur des Areals mit den historisch gewachsenen nord-süd-ausgerichteten Bebauungsbändern und linearen Verkehrs- bzw. Bachstrukturen. Unter weitgehender Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes soll hier ein eigenständiges, gegliedertes Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen.

Vor allem das von der Stadt mit hohem Aufwand finanzierte TIM wird für das gesamte Quartier eine besondere Aufwertung und ein Qualitätsmerkmal bedeuten.

Korrespondierend dazu entsteht im Bereich des denkmalgeschützten Färberturms ein soziales Zentrum mit Kindertagesstätte, Stadtteiltreff und Moschee im denkmalgeschützten ehemaligen Waschhaus. Seitens der Stadt wurde für diesen Bereich ein städtebaulicher sowie speziell für die Kindertagesstätte ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Mit diesem Wettbewerb konnte die stadträumliche sowie die konkrete Architekturqualität dieses Bereiches weiter gestärkt und verbessert werden.

In dem zentralen ehemaligen Fabrikbereich (Kernbereich) soll die Baustruktur entlang der sog. „Fabrikstraße“ weitestgehend erhalten werden.

Dabei ist vorgesehen, die Fabrikstraße als übergeordneten Fußgängerbereich aufzuwerten. Für die östlichen und westlichen Bereiche des Areal ist eine Neuordnung der Flächen geplant.



Unter Berücksichtigung der wesentlichen Vorgaben des Neuordnungsplanes wird für die drei Bebauungsbänder – Kernbereich, westlicher und östlicher Planbereich – folgendes städtebauliches Konzept verfolgt:

Kernbereich

Der Kernbereich der ehemaligen Textilfabrik, beidseitig der „Fabrikstraße“, soll weitestgehend erhalten und einer Nachfolgenutzung mit hoher Aufenthaltsqualität zugeführt werden, mit dem Ziel, diesen zentralen Bereich als neuen attraktiven Anziehungspunkt für das gesamte Textilviertel aufzuwerten.

Mit der sog. „Fabrikstraße“ als Rückgrat, wird für den Kernbereich, mit Rücksicht auf die Historie und Identität des Viertels, eine behutsame und qualitative städtebauliche Entwicklung von besonderer Bedeutung angestrebt. Vorgesehen sind dabei verschiedene Platzsituationen, die teilweise auch von Bäumen überstellt oder markiert werden sollen. Die „Fabrikstraße“ ist als von der Provinostraße zur Prinzstraße durchgehender Fußgängerbereich geplant. Lediglich im südlichen Abschnitt der Straße ist, im Einbahnverkehr nach Süden untergeordnet, auch Autoverkehr möglich, um die Andienung und Anlieferung der in diesem Bereich geplanten Nutzungen gewährleisten zu können.

Für die gesamte „Fabrikstraße“, die künftig als Hauptachse innerhalb des neuen Viertels fungieren soll, ist eine hochwertige Gestaltung unter Inanspruchnahme vorhandener, die industrielle Geschichte des Areals repräsentierender Gestaltmerkmale vorgesehen. So sollen die alten Gleisanlagen weitestmöglich in die neuen Belagsflächen integriert werden.

Mit der Ausbildung eines sogenannten „Laufsteges“ im südlichen Abschnitt der Straße wird eine markante Strukturierung des öffentlichen Raumes ermöglicht werden, die gleichzeitig den Fahrverkehr vom Fußgängerbereich abgrenzt und den Bezug zu der bisherigen textilen Nutzung widerspiegelt. Als Reminiszenz an das Element „Wasser“ und die historischen, identitätsstiftenden offenen Kanalsysteme erfolgt die Revitalisierung des „alten Färberkanals“ vor dem Gebäude der ehemaligen Färberei. Zudem wird eine hochwertige, an die Gesamtgestaltung der „Fabrikstraße“ angepasste Beleuchtung der neuen bedeutenden Hauptachse angestrebt.

Mit der Einrichtung des TIM in den sog. Nordwest-Sheds südlich der Provinostraße wurde bereits ein entscheidender Impuls für die angestrebte Entwicklung des Kernbereichs gegeben. Zudem wurden das Stadtarchiv und Räume für die Stadtarchäologie sowie mit den kulturellen Hauptnutzungen in Verbindung stehende Nutzungen, wie Büros, Lagerräume, Schank- und Speisewirtschaften, etc., in diesem Bestandsgebäude angesiedelt (SO_{Kultur 1}, westlich der Fabrikstraße).

Auch für das ehemalige Ballenhaus am Schöfflerbach (SO_{Kultur 2}, östlich der „Fabrikstraße“) ist eine kulturelle Nachnutzung vorgesehen. Infolge der nur geringen Höhe der oberen Geschosse wird jedoch hier im Wesentlichen nur die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes als Lagergebäude möglich sein. Im Erdgeschossbereich des nördlichen Gebäudeabschnittes sowie nördlich des Gebäudes werden Stellplätze für das TIM neu angelegt. Zudem ist in diesem Bereich die Anlieferung für das Ballenhaus vorgesehen.

Die im Süden des Ballenhauses liegenden Bestandsgebäude (sog. „Basilika“ und kleines Kesselhaus) sollen erhalten bleiben, wobei für die „Basilika“ (MI₁) eine gemischte Nutzung (Wohnen, Büros, etc.) vorgesehen ist. Zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung der „Basilika“ und somit auch der Nutzungsmöglichkeiten dieses Gebäudes, wurde die bestehende bauliche Verbindung mit dem Ballenhaus in der Tiefe eines Stützenrasters (= ca. 7 m) zurückgebaut und der neu entstehende Zwischenraum als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet.

Das ehemalige Dampfmaschinenhaus westlich des Schöfflerbaches im Bereich des WA₅, wird durch einen maximal viergeschossigen Neubau ersetzt. Für dieses und das unmittelbar westlich angrenzende kleine Kesselhaus wird zur Verbesserung des Angebotes im Textilviertel eine Senioreneinrichtung („altengerechtes Wohnen“, etc.) angestrebt.

Die im weiteren Verlauf östlich der Fabrikstraße liegenden Bestandsgebäude der ehemaligen Färberei (MI₂) werden im nördlichen Teil vollständig und im südlichen Teil im Bereich der denkmalwerten Fassade erhalten. Mit einer baulichen Ergänzung im südlichen Teilbereich soll das MI₂ im Wesentlichen einer Nutzung für Wohnen, Büros, Dienstleistungsbetrieben und Läden zugeführt werden.

Östlich dieser Nutzung (WA_{6.1-6.4}) werden die bisherigen Bestandsgebäude durch neue kammartig ost-west-ausgerichtete, vorwiegend viergeschossige Geschosswohnungsbauten ersetzt. Mit einer höchstzulässigen Gebäudeoberkante von 12,5 m bleiben diese Ergänzungsbauten größtenteils unter dem Höhenniveau der weiterhin dominierenden, markanten Bestandsgebäude entlang der Fabrikstraße zurück. Für zwei (WA_{6.2}, WA_{6.4}) der vier neuen Gebäude ist im östlichen Gebäudeteil, das bei diesen mit einer Überbauung des Fuß- und Radweges ausgebildet werden muss, ein zusätzliches Penthaus zulässig. Damit können im Sinne einer räumlichen Rhythmisierung entlang des Schöfflerbachs zwei Kopfbauten ausgebildet werden. Die sich daraus in diesen Bereichen ergebende Gebäudehöhe liegt mit maximal 16,0 m geringfügig über dem Höhenniveau der Bestandsgebäude entlang der Fabrikstraße (MI₂).

Der zur Prinzstraße hin folgende Baubestand wird durch einen vier- bis fünfgeschossigen Neubau für ein Studentenwohnheim bzw. alternativ ein Hotel (SO_{Studentenwohnheim/Hotel}) ersetzt.

Westlich der „Fabrikstraße“, im südwestlichen Teil des Kernbereiches, wird für die bestehende Shedhalle eine Nutzung für großflächigen Einzelhandel (SO_{ED}) mit einer maximalen VKF von 3.100 m² und ca. 155 integrierten Stellplätzen angestrebt. Die unmittelbar an die Shedhalle in Richtung Fabrikstraße angebauten Bestandsgebäude (großes Kesselhaus, etc.) sollen ergänzenden Nutzungen und Einrichtungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen) zugeführt werden. Die südlich der Shedhalle entlang der Prinzstraße vorhandenen Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren werden durch einen Neubau ersetzt. Dieser soll im Erdgeschossbereich für Einzelhandelsnutzung und in den Obergeschossen für ergänzende Nutzungen (Büros, Dienstleistungsbetriebe, etc.) Verwendung finden.

Mit der im Bereich der Shedhalle (SO_{ED}) geplanten Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) ist eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung für die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehende Wohnnutzung vorgesehen. Darüber hinaus soll auch die Versorgung des im Plangebiet stattfindenden Zuwachses der Wohnbevölkerung mit dem neuen Einzelhandelsangebot sichergestellt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.06.2006 das Konzept für die Entwicklung des Augsburgs Einzelhandels bis zum Jahr 2010/2015 dahingehend fortgeschrieben, dass unter Gewährleistung einer stadtverträglichen Lösung, die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung bis zu einer Gesamt-VKF von 3.100 m² möglich ist.

Nach der aktuellen Planung sind die innerhalb der weiterhin fortbestehenden Shedhalle vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen von allen Seiten des neu geplanten Quartiers und auch der umliegenden Wohnnutzungen fußläufig gut erschlossen. Zur dauerhaften Sicherung dieser guten Erreichbarkeit wird im Bebauungsplan ein von West nach Ost durch die Shedhalle verlaufendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Zudem werden in den neu geplanten Wohnbauflächen (WA₄ - WA₇) und den fortbestehenden Bestandsgebäuden ca. 350 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes neu entstehen. Mit der für die Bestandsgebäude im Kernbereich der ehemaligen Textilfabrik vorgesehenen Nutzungsvielfalt (Kultur, Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Dienstleistungsbetriebe, Läden, etc.) kann die „Fabrikstraße“ als neues attraktives Zentrum für das gesamte Textilviertel aufgewertet werden. Die geplante Nutzungsvielfalt gewährleistet nicht zuletzt auch den Erhalt des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Anlage. Der vom Stadtrat geforderte Nachweis nach einer „stadtverträglichen Lösung“ der geplanten Einzelhandelsnutzungen wird mit der aktuellen Planung somit erbracht.

Zudem steht die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 3.100 m² innerhalb des SO_{ED} auch im Einklang mit dem derzeit grundlegend überarbeiteten und demnächst fortgeschriebenen Augsburgs Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Westlicher Planbereich

Im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses, wurde im Oktober 2008 vom Stadtrat beschlossen, für den südwestlichen Bereich des AKS-Areals eine sog. Planerwerkstatt mit eingeladenen Planerteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten durchzuführen. Im Ergebnis der am 14./15.11.2009 abgehaltenen Planerwerkstatt wurde von einem hochrangigen, fachkompetenten Bewertungsgremium das städtebauliche Konzept der 3+ Architekten als Grundlage für die weitere Bearbeitung dieses Planbereiches empfohlen.

Nach den Vorgaben dieses Konzeptes ist im westlichen Teilbereich des Plangebietes vorwiegend Wohnnutzung sowie in den Randbereichen zur Nagahama-Allee und Prinzstraße ergänzend auch Mischnutzung (Wohnen, Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie) geplant. Die Wohnnutzung wird nach Osten durch eine breite Grünzäsur von dem Sondergebiet SO_{ED} abgetrennt.

Aufbauend auf die städtebauliche Grundstruktur des Konzeptes der 3+ Architekten, wird das Quartier durch einen L-förmigen Gebäuderiegel zur Nagahama-Allee sowie zur Prinzstraße hin gefasst. Der nördliche, drei- bis viergeschossige Riegel ist dabei für Wohnnutzung (WA_{4,5}) vorgesehen, während der südliche Riegel zur Prinzstraße im Sinne einer dem Ort angemessenen Nutzungsmischung für ein Mischgebiet (MI₃) ausgelegt ist. Für die inneren, durch eine neue schleifenförmige Erschließungsstraße erschlossenen Baufelder (WA_{4,2}-WA_{4,4}) sind zwingend dreigeschossige Wohnungsbauten vorgesehen. Das nördlichste Baufeld (WA_{4,1}) an der Provinostraße wird für experimentellen Wohnungsbau in Form von sog. „Pick-Up-Häusern“ vorgehalten. Dieser patentrechtlich geschützte Gebäudetypus besteht aus neben- und übereinander angeordneten Einfamilienhäusern.

Die neuen Gebäude im WA_{4,1}-WA_{4,4} werden grundsätzlich in West-Ost-Richtung orientiert. Dadurch ergibt sich eine einheitliche städtebauräumliche Struktur, die auch eine sinnvolle Orientierung der Wohnungen sowie eine optimale Nutzung solarer Energie ermöglicht. Der für die Wohnnutzung erforderliche Lärmschutz wird durch den Riegelbau entlang der Nagahama-Allee/Prinzstraße sowie durch entsprechende zusätzliche passive Maßnahmen im WA_{4,5} und MI₃ sichergestellt.

Als städtebauliche Dominante und neues „Merkzeichen“ für das AKS-Areal, wird an der Ecke Provinostraße/Nagahama-Allee ein turmartiges zehn- bis zwölfgeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 37,0 m ausgebildet. Zur Belebung dieses Gebäudes ist eine gemischte Nutzung (Gastronomie, Büros, Dienstleistungsbetriebe, Wohnen, etc.) vorgesehen (MI₄).

Mit der fünfgeschossigen Bauzeile im südlichsten Baufeld (MI₃) unmittelbar an der Prinzstraße wird in Verbindung mit den neu geplanten östlichen Bauzeilen (SO_{ED}, südlich und SO_{Studentenwohnheim/Hotel}), die städtebaulich bedeutende Raumkante zur Prinzstraße gefasst und neu definiert.

Östlicher Planbereich

Für die Flächen östlich des Schäfflerbaches wird in Anlehnung an die an der Schäfflerbach- und Prinzstraße bereits bestehenden Wohngebäude (WA₈) eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet angestrebt. Mit den getroffenen Festsetzungen für die beiden bestehenden Wohngebäude im Bereich WA₈ soll das bereits heute zulässige Maß der baulichen Entwicklung zukünftig nicht eingeschränkt werden.

Für die Neubebauung (WA_{7.1}-WA_{7.3}) ist eine Nutzung in Form von maximal zweigeschossigen mit zusätzlichem Penthaus ausgebildeten Hausgruppen (WA_{7.1}) parallel zum Schäfflerbach, sowie ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit verschiedenartigen städtischen Hausformen (WA_{7.2}, WA_{7.3}) vorgesehen. Der Bereich östlich des Schäfflerbaches soll zu einem hochwertigen innerstädtischem Wohnquartier mit einem öffentlichen Freibereich entlang des Schäfflerbachs entwickelt werden.

Neben den Wohngebieten im westlichen Plangebiet, sind vor allem auch für die Wohngebiete östlich des Schäfflerbachs die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke teilweise sehr genau und durchgängig auf den im Rahmen der Bebauungsplanung ausführlich entwickelten städtebaulich-architektonischen Entwurf des beauftragten Architekturbüros abgestellt worden. Ziel ist es, damit die für das gesamte Areal vorgesehene stadträumliche und architektonische Qualität gewährleisten zu können.

An der Ostseite des Schäfflerbaches wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese ist im nördlichen Bereich als private Grünfläche, im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Anlagenweg mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten geplant. Weiterhin vorgesehen ist ein Fuß- und Radweg entlang der gesamten Westseite des Schäfflerbaches. Zwei Brückenbauwerke schaffen die Verbindung zum sog. „Kernbereich“.

Gemeinbedarfsflächen/-einrichtungen, Sicherung des Färberturms

Neben der Erweiterung des Angebotes an kulturellen Einrichtungen, Arbeitsstätten und Wohnraum im Textilviertel soll mit der Revitalisierung des ehemaligen AKS-Betriebsgeländes auch die mit den neuen Nutzungen zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur realisiert werden. Nach den Vorgaben der Sozialplanung der Stadt Augsburg besteht Bedarf an einer Kindertagesstätte und einem Stadtteiltreff. Zudem sollen die bereits bestehende Moschee und der Färberturm in ihrem Bestand gesichert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Nutzungen entstehen beste Voraussetzungen, um die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen im Textilviertel zu fördern. In diesem Zusammenhang kann an dieser Stelle, unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Färberturms, ein neues soziales/kulturelles Quartierszentrum entstehen.

Für das herausragende Baudenkmal „Färberturm“ erhöht sich durch diese Planung die Chance einer Nachnutzung, wodurch einem weiteren Verfall des Denkmals sinnvoll entgegengesteuert werden kann. Bereits im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Rahmen einer städtebaulichen Feinuntersuchung eine Abwägung denkmalpflegerischer Belange für das gesamte ehemalige Betriebsareal vorgenommen. Dabei wurden in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden denkmalgeschützte Bereiche und Gebäude für einen möglichen Rückbau vorgesehen und andere Bereiche und Gebäude als – im Rahmen der Gesamtplanung – unbedingt erhaltenswert gekennzeichnet.

Der Färberturm ist bei allen Planungen als unbedingt erhaltenswertes Einzelbaudenkmal bestimmt worden. Im Verlauf der Bauleitplanung wurde seitens der Stadt ein Konzept für eine Nachnutzung des Färberturms entwickelt, auch um dessen Erhalt aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zu sichern. Der Färberturm wurde als Folge, mit der Ausweisung für soziale und kulturelle Zwecke, in die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche integriert. Dieses zukünftige soziale Quartierszentrum markiert darüber hinaus - vor allem mit dem räumlich prägnanten Färberturm - den östlichen Auftakt der Ost-West-Durchwegung durch das Plangebiet.

Für den gesamten Bereich der Gemeinbedarfsflächen/-einrichtungen an der Schäfflerbachstraße wurde über einen städtebaulichen bzw. Architekten-Wettbewerb eine hohe gestalterische Qualität des neuen östlichen „Eingangsportals“ zum künftigen AKS-Areal sichergestellt.

D.4.3. Art der baulichen Nutzung

In den nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA₄ bis WA₇ werden die allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen, da diese mit den geplanten hochwertigen Wohnquartieren nicht vereinbar sind. Bei den bestehenden Wohnnutzungen WA₈ werden derartige Betriebe jedoch weiterhin zugelassen, nachdem bereits entsprechende Ansätze vorhanden sind und das bisherige Nutzungsspektrum für den dortigen Bestand zukünftig nicht eingeschränkt werden soll.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 mit 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Im Erdgeschoss des „kleinen Kesselhauses“ ist gem. § 4 Abs. 6 Wohnnutzung ausgeschlossen, da an dieser exponierten, zukünftig öffentlichen Achse, Konflikte mit einer Wohnnutzung vermieden werden sollen. Hier können z.B. Gemeinschaftsräume (Speisesaal, gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, ...) für die o.g. Senioreneinrichtung entstehen.

In den nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI₁ - MI₄) werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzungen an anderer Stelle des Plangebiets, nämlich im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnheim/Hotel“ (SO_{Studentenwohnheim/Hotel}) sowie im SO_{GD} konzentriert werden.

Auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Konzept und der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind.

In den Erdgeschossbereichen der Mischgebiete MI₂, MI₃ und MI₄ wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgeschlossen, da sich hier nur Nutzungen ansiedeln sollen, die zu einer Aufwertung/Belebung des gesamten Erdgeschossbereiches mit angrenzendem Umfeld beitragen sollen. Im Bereich MI₂ kann zudem aufgrund der benachbarten Bestandsbebauung im Erdgeschossbereich keine ausreichende Belichtung/Belüftung für eine gesunde Wohnnutzung sichergestellt werden.

Im Mischgebiet MI₁ und MI₄ werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen, da diese Nutzungen gemäß dem städtebaulichen Konzept gezielt im südlichen Bereich der Fabrikstraße und entlang der Fabrikstraße konzentriert werden.

Im MI₂ sollen sich im Erdgeschoss verschiedene Dienstleistungs-, Büro- und Handelsbetriebe ansiedeln können, um eine Belebung und Attraktivität der „Fabrikstraße“ zu erreichen. Aus diesem Grund sind hier Wohnungen nur ab dem 1. OG zulässig.

In dem gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen“ (SO_{ED}) ausgewiesenen Sondergebiet sollen neben Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m² an innerstädtischen Sortimenten, auch Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Verwaltung, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude für freie Berufe möglich sein. Mit dieser Festsetzung soll sowohl eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung als auch eine Belebung der Bestandsgebäude westlich der Fabrikstraße mit hoher Nutzungsvielfalt ermöglicht werden.

In dem gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen“ (SO_{GD}) ausgewiesenen Sondergebiet sollen nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen, Gebäude für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften und Hotels zulässig sein. Bedingt durch die vorhandene und zu erhaltende Bausubstanz des großen Kesselhauses (Denkmalschutz) sind die möglichen Nutzungsarten stark eingeschränkt. Durch die o.g. Festsetzung wird den baulichen Randbedingungen und den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen des großen Kesselhauses grundsätzlich Rechnung getragen.

Die Realisierung des sogenannten „Kulturblocks“ im nördlichen Bereich der Fabrikstraße wird durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kultur“ (SO_{Kultur}) gemäß § 11 BauNVO gewährleistet. Im Teilbereich SO_{Kultur} 1 ist neben dem TIM südlich anschließend auch die Einrichtung des Stadtarchivs mit Teilen der Stadtarchäologie vorgesehen. Zur Abrundung des kulturellen Angebotes sollen auch ergänzende Nutzungen (Gastronomie, Büros, Verwaltung, Lager, Freie Berufe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) zugelassen werden, sofern diese in direktem Bezug zu der kulturellen Hauptnutzung stehen.

Im Ballenhaus, Teilbereich SO_{Kultur 2}, wird die Zulässigkeit von Wohnungen jeglicher Art aufgrund der nur geringen Raumhöhen dieses Gebäudes und der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Wasserkraftwerk am Schäfflerbach und dem gewerblichen Areal der Fa. Martini (Lärmemissionen) ausgeschlossen.

D.4.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten MI₃ und MI₄, in der Gemeinbedarfsfläche sowie im Sondergebiet „Studentenwohnheim/Hotel“ durch die Festlegung von Grundflächenzahl, Geschossfläche/Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse, in den Mischgebieten MI₁ und MI₂ sowie den übrigen Sondergebieten durch die Festlegung von Grundflächenzahl und Gebäudehöhe bestimmt.

Dabei werden bei sämtlichen Neuplanungen sowie bei den bestehenden Wohngebäuden im WA₈ die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und eine Gebäudeoberkante festgelegt.

Bei den fortbestehenden Bestandsgebäuden im Kernbereich des Areals wird die jeweils zulässige Grundflächenzahl auf 1,0 festgelegt, da die bereits bestehende kompakte und denkmalgeschützte Baustruktur des Kernbereiches auch weiterhin beibehalten werden soll.

Die in den allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten MI₃ und MI₄ sowie im SO_{Studentenwohnheim/Hotel} festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den nach § 17 BauNVO für die jeweilige Gebietsnutzung zulässigen Höchstwerten. Lediglich für das allgemeine Wohngebiet WA₅ liegt die zulässige GRZ mit 0,45 geringfügig über dem Höchstwert (0,4) des § 17 BauNVO. An dieser Stelle ist, in Anbetracht der bestehenden kompakten Baustruktur des Kernbereiches des AKS-Areals, zur Betonung der angrenzenden öffentlichen Bereiche städtebaulich auch wieder eine ähnlich kompakte Ersatzbebauung gewünscht.

Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete MI₃ und MI₄ werden für die einzelnen Baufelder die jeweils zulässigen Bruttogeschossflächen so festgesetzt, dass der zulässige Höchstwert nach BauNVO durch die sich in der Summe für die einzelnen Quartiere ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten ist. Im südwestlichen Planbereich (WA₄, MI₃, MI₄) und im WA₆ liegt die Gesamt-GFZ bezogen auf das jeweilige Bauquartier mit 1,21 bzw. 1,26 geringfügig über dem zulässigen Höchstwert (1,2). Nachdem das in diesen Bereichen geplante Baurecht aus dem vorhandenen massiven Baubestand abgeleitet ist und grundsätzlich eine städtisch urbane Gestaltung in dem innerstädtischen Planareal angestrebt wird, können die geringfügigen Überschreitungen auch im Hinblick auf die mit den sonstigen getroffenen Festsetzungen gewährleistete hochwertige Architektur hingenommen werden. Im Gegensatz hierzu wird in den Bereichen östlich des Schäfflerbaches (WA₇) mit den hier neu geplanten Baustrukturen der Höchstwert der BauNVO bei weitem nicht ausgeschöpft.

Für die Bestandsgebäude im Kernbereich besteht keine städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung einer Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl, da die Grundflächen als auch die Gebäudehöhen definiert sind und konflikträchtige Auswirkungen bei unterschiedlicher Geschossflächenzahl nicht zu erwarten sind.

Bei den überplanten Hallen- und Betriebsgebäuden im Kernbereich orientieren sich die Festsetzungen zur maximalen Oberkante der Gebäude an den vorhandenen Bestandsgebäuden. Dies trifft auch auf die Höhenfestsetzung für die bestehenden Wohngebäude im WA₈ zu.

Die neu geplanten Zeilenbaukörper entlang der Prinzstraße beziehen sich mit der festgesetzten Höhenentwicklung einerseits auf den benachbarten Bestand (östliche Wohnbauzeile im WA₈), sowie auf die prägende Fassade des AKS-Kesselhauses. Diese Fassade soll weiterhin dominant bleiben, weshalb die davor geplanten Neubauten die Höhe des westlichen Abschlussgesimses der bestehenden Südfassade des Kesselhauses nicht überschreiten dürfen. Aus diesen Gründen und um eine möglichst einheitliche Gebäudeoberkante entlang der Prinzstraße zu erhalten, wurde die Anzahl der Vollgeschosse für die Baukörper des MI₃ und des SO_{ED} an der Prinzstraße als zwingend festgesetzt. Die unterschiedliche Zahl (4 und 5) ergibt sich aus den verschiedenen Geschosshöhen bei Wohnungs- und Bürogebäuden.

Die in den neu geplanten Wohngebieten festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Gebäudeoberkante orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und soll eine Anpassung des Höhenniveaus an die Höhenentwicklung des Quartiers gewährleisten.

D.4.5. Begründung weiterer Festsetzungen

D.4.5.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise in einigen Teilbereichen des Plangebietes kann einerseits die bereits bestehende großflächige zusammenhängende Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert und andererseits die als Ergänzung des historischen Baubestandes teilweise geplante großflächige zusammenhängende Neubebauung mit einer durchgehenden Gebäudelänge sichergestellt werden.

Die Ausrichtung und Gestaltung neu geplanter Wohngebäude ist so gewählt, dass Verschattungen minimiert sind und eine möglichst optimale Nutzung von solarer Energie möglich ist. Mit dem weitestgehenden Verzicht auf Penthausgeschosse und den geplanten kompakten Baukörpern mit Flachdach kann ein günstiges A/V-Verhältnis für die neu geplanten Gebäude gewährleistet werden.

Um die prägende Baustruktur und Raumgestalt des zentralen Bereiches des ehemaligen AKS-Betriebsgeländes beibehalten zu können, werden entlang der maßgebenden Hauptachsen (Fabrikstraße, zentrale Grünachse) im Kernbereich Baulinien festgesetzt. Durch die Festlegung von Baulinien in den Randbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA₄, WA₅ und WA_{6.1-6.4} sollen markant wirkende Raumkanten entstehen, die den öffentlichen Raum entlang der neuen zentralen Grünachse und des Schäfflerbachs definieren.

D.4.5.2. Abstandsflächen

Von der Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO wurde im Plangebiet Abstand genommen. Dabei wurde zum einen dem zu erhaltenden Denkmalbestand Rechnung getragen. Zum anderen ist neben dem Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Einsparung der natürlichen Ressourcen auch aus städtebaulicher Sicht eine urbane, verdichtete Bauweise in der gegebenen Zentrums Lage angemessen.

Die Abstandsflächen werden durch die vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen abschließend geregelt. In diesem Zusammenhang wurde eine weitestgehende Einhaltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO im Plangebiet realisiert. In den Bereichen, wo aus städtebaulichen Gründen eine Einhaltung nicht möglich ist, wird trotz der zulässigen „Abweichungen“ eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H grundsätzlich nicht unterschritten. Nachdem diese Mindestabstandsfläche bereits in der Musterbauordnung der Länder (MBO vom November 2002) für Wohngebiete vorgegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude gewährleistet ist.

Im südlichen Planbereich (WA₄, MI₃, MI₄) werden bei Betrachtung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen grundsätzlich untereinander eingehalten. Einzelne Abstandsflächen würden sich jedoch teilweise über die geplanten Grundstücksgrenzen erstrecken bzw. über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Flächen, ohne dass sich hieraus jedoch nachteilige Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung von geplanten bzw. bereits bestehenden Gebäuden ergäben.

Im Bereich MI₁ besteht an der Nordfassade des Gebäudes auch nach erfolgter baulicher Trennung vom Ballenhaus weiterhin ein Belichtungsproblem. Aus diesem Grund werden Aufenthalts- und Wohnräume an dieser Fassade nur zugelassen, wenn im nachfolgenden Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung nachgewiesen

werden können. Gleiches trifft auf die Westfassade der Obergeschosse des kleinen Kesselhauses (WA₅) infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Nordwestsheds (= zukünftig Stadtarchiv) zu. Auch hier werden Aufenthalts- und Wohnräumen nur auf entsprechenden Nachweis zugelassen.

Für das Bestandsgebäude im MI₂ ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss aufgrund nicht ausreichender Belichtung ausgeschlossen. Für die Obergeschosse sind hingegen gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung sichergestellt (siehe Beiplan F.8. „Systemschnitte Belichtung/Besonnung“), so dass für diese Geschosse eine Wohnnutzung zulässig ist.

Im Wohngebiet WA₆ wird aus städtebaulichen Gründen in westlicher Richtung zu dem Mischgebiet MI₂ mit den festgesetzten Baugrenzen eine „Abweichung“ von den Abstandsflächenvorgaben der BayBO zugelassen. Ansonsten träten infolge der im östlichen Teil der Baufelder WA_{6,2} und WA_{6,4} geplanten Penthausbebauung (4. OG) in geringem Umfang auch Überschreitungen der einzelnen Abstandsflächen untereinander auf, bzw. die Abstandsflächen würden sich teilweise über die geplanten Grundstücksgrenzen bzw. über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Flächen erstrecken. Die im Bereich WA₆ geplante Baustruktur leitet sich aus dem vorhandenen massiven Baubestand ab. Sie trägt auch der im Kernbereich des AKS-Areals angestrebten städtisch-urbanen Gestalt Rechnung. Die hier zulässigen „Abweichungen“ von den Abstandsflächenvorgaben der BayBO sind demzufolge städtebaulich vertretbar, zumal gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung der geplanten Wohngebäude und benachbarten Gebäude gewährleistet werden können.

Im Wohngebiet WA_{7,2} könnten bei Betrachtung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen auf der Ostseite der Gebäude nicht eingehalten werden bzw. würden sich teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken. Nachdem die geplanten Gebäudekörper in diesem Bereich so konzipiert sind, dass diese über den „Innenhofbereich“ eine ausreichende Belichtung von Süden und Westen erhalten, sind diese „Abweichungen“ von den Abstandsflächenvorgaben der BayBO aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da trotzdem gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Mit den geplanten Baukörpern werden besondere Wohnformen realisiert, die zu der gewünschten architektonisch hochwertigen Aufwertung des Bereiches östlich des Schäfflerbaches wesentlich beitragen. Im Bereich WA_{7,3} könnten bei Betrachtung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zu den durchgehend entlang der Grenze zum WA₈ bereits vorhandenen Garagen nicht eingehalten werden. Auch die hier mit den festgesetzten Baugrenzen zugelassenen „Abweichungen“ von den Vorgaben der BayBO sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da für die Erdgeschossbereiche der geplanten hochwertigen Gebäude trotzdem eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist (siehe Beiplan F.8. „Systemschnitte Belichtung und Belüftung“).

D.4.5.3. Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

Mit der - bis auf gewisse Ausnahmen - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen soll ein dem hohen stadtgestalterischen Anspruch für das Plangebiet entsprechendes Maß an Freiraumqualität und Stadtgestalt gesichert werden. Diesem Ziel wird auch durch die für Tiefgaragen in den Wohngebieten WA₆ zulässige Überschreitung der Grundfläche bis 0,8 bzw. in den Bereichen WA₅, MI₃, MI₄ sowie SO_{Studentenwohnheim/Hotel} bis 1,0 Rechnung getragen, da damit sämtliche für die Wohn- und sonstigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden können. Insbesondere im allgemeinen Wohngebiet WA₅ ist diese Festsetzung erforderlich, da hier auch die für das MI₁ erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden sollen, nachdem das künftige Grundstück im MI₁ weitestgehend auf die Grundfläche des Bestandsgebäudes bezogen ist. Demzufolge bestehen im Bereich MI₁ nur sehr eingeschränkt Möglichkeiten zum Nachweis von Stellplätzen.

Um eine wirksame Durchgrünung der Grundstücke, wo durch die Ausbildung von Tiefgaragen eine GRZ von bis zu 1,0 zulässig ist, sicherstellen zu können, wird für diese Bereiche ein durchwurzelbarer Raum in ausreichender Tiefe festgesetzt.

D.4.5.4. Höhenlage

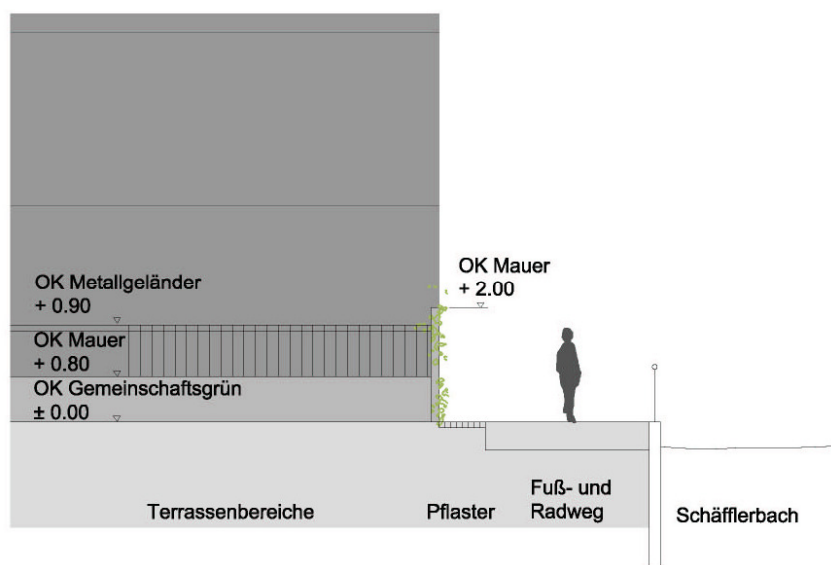
Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens dient der Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes in dem ebenen Gelände des Plangebiets.

Mit der Ausbildung eines Hochparterre in den Bereichen WA_{4,5}, WA₅ und WA₆ soll die Einsehbarkeit der wohngenutzten Erdgeschossbereiche in diesen, unmittelbar an stark frequentierte Verkehrsflächen anliegenden Gebäuden weitestgehend ausgeschlossen werden.

D.4.5.5. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedung

Mit der Festsetzung von Flachdächern mit umlaufender Attika für sämtliche geplanten Gebäude kann eine einheitliche, homogene Dachlandschaft geschaffen werden, die der angestrebten hochwertigen architektonischen Gestalt neuer Gebäude Rechnung trägt und sich dabei in die Struktur der vorhandenen Fabrikgebäude einpasst. Durch die Ausbildung eines Flachdaches können vollwertige Geschosse errichtet werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht. Zudem kann die gesamte Dachfläche für solare Energie genutzt werden. Bei Umbauten an Bestandsgebäuden soll grundsätzlich die bestehende Dachstruktur weiterhin erhalten werden. Veränderungen können nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden vorgenommen werden.

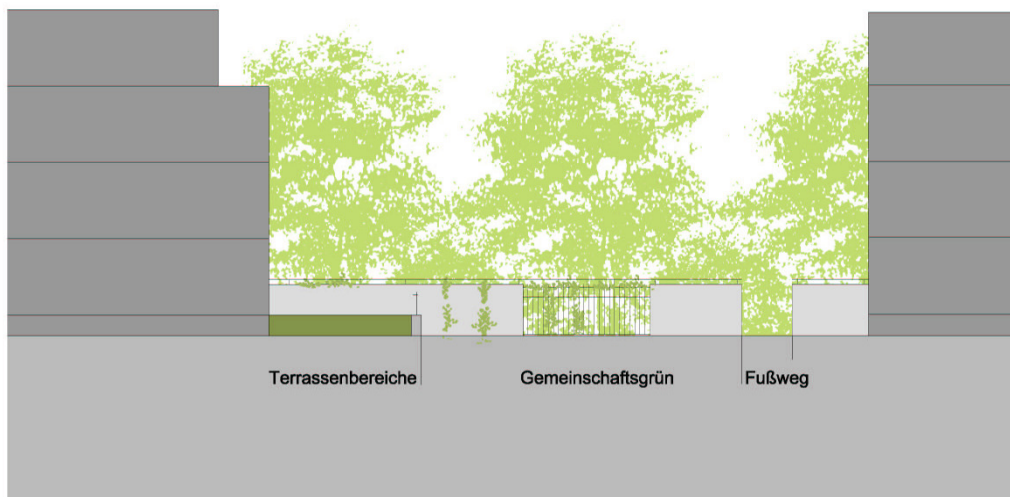
Mit den Bestimmungen zu Einfriedungen soll in den einzelnen Quartieren eine einheitliche gestalterische und grünordnerische Fassung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünbereiche ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere in den Bereichen mit Geschosswohnungsbauten nur für private Erdgeschossgärten/-terrassen Einfriedungen zugelassen werden, während die sonstigen Freibereiche als Gemeinschaftsgrün/-flächen ohne Einfriedung verbleiben. Damit kann die angestrebte Offenheit und Durchlässigkeit dieser Quartiere gegenüber den angrenzenden öffentlichen Bereichen gewährleistet werden. Eine Abgrenzung bzw. Einfriedung von Grundstücken durch Hecken und Sträucher bleibt davon unbenommen.



Schnitt südlich des WA_{6,3} von West nach Ost

In den Bereichen mit Hochparterre (WA_{4,5}, WA_{6.1-6.4}) sind die privaten Terrassenbereiche mittels einer Stützmauer 0,80 m über den sonstigen Gemeinschaftsflächen anzuordnen. Damit wird eine räumliche Abgrenzung von privaten zu halböffentlichen Freiflächen sowie ein einheitliches Höhenniveau der Außenbereiche mit den Erdgeschosszonen dieser Gebäude sichergestellt. Als Absturzsicherung für die Terrassenbereiche ist die Ausbildung eines 0,80 m hohen Metallgeländers auf den Stützmauern zulässig.

Um eine Abgrenzung der privaten Freiflächen mittels einer markanten Raumkante entlang des benachbarten Fußweges am Schäfflerbach gewährleisten zu können, ist im Bereich WA₅ und WA₆ nach Osten hin eine Mauer in der Flucht der Gebäudekante auszubilden.



Schnitt durch das WA_{6,2} und das WA_{6,3} von Nord nach Süd

Mit dem Verzicht auf eine Einfriedung der Vorgartenbereiche im Bereich WA_{7,1} können halböffentliche Bereiche geschaffen werden, die dem öffentlichen Raum einen großzügigeren Eindruck verleihen. Zudem wird eine ruhige Gestaltung dieser durch Garagenzufahrten bereits eingeschränkten Vorgartenzone ermöglicht.

Die 1,80 m hohe Einfriedungsmauer entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Bereiches WA_{7,2} stellt eine wirkungsvolle Abschirmung der schutzbedürftigen Wohnnutzung zu den teilweise räumlich sehr nah angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten und Moschee) dar. Durch die vorgeschriebene Begrünung dieser Wand wird ein lockeres Erscheinungsbild dieses Bauwerks gewährleistet.

D.4.5.6. Abfall- und Wertstoffbehälter, Versorgungsleitungen

Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in vom Straßenraum bzw. von öffentlichen Grünbereichen aus nicht einsehbaren Einhausungen verbessert das Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße. Auch die nur als versenkte Anlagen zulässigen Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung Rechnung.

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

D.4.5.7. Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen kann eine Verunstaltung des Straßen- und Stadtbildes vermieden werden. Dabei soll insbesondere verhindert werden, dass an oder im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudebestandes entlang der Fabrikstraße und vor allem auch des aufwendig erbauten TIM, Werbeanlagen so angeordnet werden,

dass sie diesen Gebäuden eine unpassende kommerzielle Prägung verleihen. Die Architektur der weiterhin bestehenden sowie der geplanten Gebäude soll im Vordergrund stehen. Jegliche Werbung soll sich dieser Vorgabe unterordnen. Dies kann nur gewährleistet werden, wenn die Gestaltung von Werbeanlagen den Festsetzungen entsprechend zurückhaltend geplant und intensiv mit der Stadtplanung sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird.

D.4.6. Grünordnungs- und Freiflächenkonzept

Mit der Ausweisung von zusammenhängenden und mit der Umgebung korrespondierenden öffentlichen Grünflächen soll die Grünvernetzung des Areals mit den umliegenden städtischen Grünstrukturen gewährleistet werden. Korrespondierend dazu erfolgt die Vernetzung von Fuß- und Radwegen innerhalb des Plangebiets wie auch mit der Umgebung. Es ist angestrebt, begleitend zu den baustrukturellen und architektonischen Qualitäten, hohe Freiraumqualitäten, die neben der Vernetzung auch dem Aufenthalt dienen, zu schaffen. Dazu wurden weite Grünbereiche als Parkanlagen förmlich festgesetzt.

Kernstück des Grünordnungs- und Freiflächenkonzeptes sind, aufbauend auf der städtebaulichen Grundkonzeption, die drei bedeutenden linearen Elemente zur Nord-Süd-Gliederung:

Die westliche, im südlichen Teil ca. 17 m breite Grünachse, trennt den „Kulturblock“ und das Einkaufszentrum von den westlich gelegenen Wohngebieten. Während die neue Grünachse im südlichen Teilbereich in linearer Struktur ausgebildet ist, öffnet sie sich trichterförmig nach Norden zur Oberbürgermeister-Hohner-Straße hin auf eine Breite von ca. 60 m. Die in diesem Bereich vorhandenen Biotope (Rosskastanien, siehe Anlage F.7.) können in die geplante lockere Baumstruktur des neuen Grünzuges integriert werden. Die Ostseite der Grünfläche erhält mit den denkmalgeschützten Shedhallen eine markante bauliche Kante. Innerhalb der Grünstruktur sind Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität geplant.

Mit der großzügigen Öffnung der Grünachse im Norden wird der Blick von Westen kommend auf das TIM fokussiert. Der südlich geplante Grünzug stellt damit ein Bindeglied zwischen der offenen Grünfläche westlich des TIMs und der Amberger Wiese im Süden dar.

Die Amberger Wiese soll in der heutigen Form mit den rahmenden Säulen-Pappeln erhalten bleiben. Im westlichen Bereich ist ein Kinderspielplatz für die Altersklasse 6-12 Jahre geplant. Die im Rahmen des Ausbaus der Straßenbahnlinie 6 gefälltten Bäume wurden zwischenzeitlich durch Neupflanzungen ersetzt.

Die zweite bedeutende Freiraum-Achse ist die als Fußgängerbereich geplante „Fabrikstraße“. Sie bleibt eine zentrale Erschließungsachse mit stark urbanem Charakter, die lediglich an den platzartigen Aufweitungen punktuell mit Bäumen überstellt wird.

Die dritte Nord-Süd-Achse ist entlang des Schäfflerbaches geplant. Dieser trennt zusammen mit einem übergeordneten Fuß- und Radweg im Westen den historischen AKS-Kernbereich von den östlich geplanten Wohnbauflächen. Dabei sind zwei Querungen des Baches für Fußgänger (nördlich auch für den MIV und Radfahrer) vorgesehen. Der nördlich der geplanten Brücke liegende Teil der Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt, da aufgrund des vorhandenen Kraftwerks im Norden keine Anbindung dieser Fläche an weitere öffentliche Flächen möglich ist. Im südlichen Bereich stellt sich die Situation anders dar, sodass dieser Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Im gesamten Verlauf, östlich des Schäfflerbachs ist eine Trauerweiden-Reihe neu zu entwickeln.

In der zentral gelegenen Ost-West-Achse sind ebenfalls lineare Grünstrukturen unterschiedlicher Ausprägung vorgesehen.

Mit Ausnahme der „Fabrikstraße“ sollen im Plangebiet die meisten Wege und Straßen von Baumreihen begleitet werden. Eine Vernetzung des Plangebiets mit den umliegenden Quartieren sowie den Grünflächen und -achsen des Textilviertels ist in hohem Maße sichergestellt.

D.4.7. Verkehrskonzept

Die ursprüngliche Erschließung des AKS-Betriebsstandortes erfolgte über ein Haupttor an der Schäfflerbachstraße und drei Nebentore an der Provinostraße. Zusätzlich war das Areal in früheren Zeiten von der Prinzstraße aus mit der Localbahn erschlossen. Im Zuge der geplanten Umnutzung ist ein neues Erschließungssystem erforderlich.

Nach einer Verkehrsuntersuchung durch Prof. Kurzak (Untersuchung vom 04.07.2007) beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ca. 4.500 Kfz/Tag und Richtung. In der Morgenspitzenstunde sind ca. 170 zufahrende und ca. 300 ausfahrende Kfz/Std., sowie in der Abendspitzenstunde ca. 480 zufahrende und ca. 430 ausfahrende Kfz/Std. zusätzlich auf dem umliegenden Straßennetz abzuwickeln. Das vorgesehene Erschließungssystem mit mehreren Erschließungsschleifen im Wesentlichen ohne Durchfahrtsmöglichkeiten in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung trägt aus Sicht des Verkehrsgutachters zu einer Entzerrung und sinnvollen Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei. Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung sind alle umliegenden Knotenpunkte, auch unter Berücksichtigung der neuen Straßenbahnlinie 6, ausreichend leistungsfähig.

D.4.7.1. MIV

Die MIV-Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen, die durch untergeordnete, verkehrsberuhigte Erschließungsschleifen im Gebiet ergänzt werden.

Grundsatz der neuen inneren Erschließungssystematik ist eine „zangenartige“ Erschließung des Kernbereichs durch den MIV von Ost und West, mit einer nur untergeordneten Belastung der zukünftigen Fußgängerachse „Fabrikstraße“.

Die östlich und westlich des Kernbereichs gelegenen Wohngebiete werden dabei durch untergeordnete Erschließungsschleifen erschlossen. Entsprechend dem Charakter der Wohnnutzung sind diese Erschließungsschleifen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich bleibt die Raunerstraße erhalten.

Die westlich des TIM (SO_{Kultur 1}) und der bestehenden Shedhallen (SO_{ED}) liegende Erschließungsstraße übernimmt die verkehrstechnische Erschließung für die östlich gelegenen Sondergebiete sowie das im Südwesten geplante Wohngebiet WA₄. Durch die unmittelbare Anbindung im Norden über die Oberbürgermeister-Hohner-Straße an die Nagahama-Allee ist eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Um „Schleichverkehr“ von der Nagahama-Allee über die Prinzstraße in das Stadtzentrum zu unterbinden, ist die Durchgängigkeit dieser inneren Hupterschließung für den motorisierten Verkehr weitestgehend unterbunden bzw. ausschließlich über unattraktive Umwegefahrten möglich.

Die Erschließung des Wohngebietes WA₄ und des Mischgebietes MI₃ wird über eine neue verkehrsberuhigte Straßenschleife an die westlich des TIM (SO_{Kultur 1}) bzw. SO_{ED} liegende Erschließungsstraße erfolgen. Die Erschließung des turmartigen Gebäudes im MI₄ und des Baufeldes WA_{4.1} erfolgt von Norden direkt über die Provinostraße.

Lediglich die östliche Verlängerung der südlichen Provinostraße bis zur „Fabrikstraße“ und der südliche Abschnitt der „Fabrikstraße“ sollen zur Andienung der dortigen Nutzer teilweise als „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ ausgebildet werden. Dieser verläuft im Bereich der Fabrikstraße untergeordnet im Einbahnverkehr nach Süden bis zur Prinzstraße. Die Ausfahrt zur Prinzstraße wird mit einer Ampel signalisiert.

Die Erschließung des geplanten Studentenwohnheimes/Hotels (SO_{Studentenwohnheim/Hotel}), des östlichen Bereichs des MI₂ und des WA₅ bzw. WA₆ erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, die im Süden an die Prinzstraße und im Osten an die Schöfflerbachstraße angebunden ist. Die Erschließung der nördlichen Gebäudefassade der Basilika (MI₁) wird von der Provinostraße aus über eine verkehrsberuhigte Stichstraße parallel zum Schöfflerbach sichergestellt.

Die Wohnbereiche östlich des Schäfflerbaches (WA₇) sowie die in diesem Bereich geplanten Gemeinbedarfsflächen werden durch eine neue verkehrsberuhigte Straßenschleife mit direkter Anbindung an die Schäfflerbachstraße erschlossen. An diese binden teilweise untergeordnet noch private Wohnwege an.

Die bestehenden Wohngebäude im WA₈ sind durch die Prinzstraße bzw. Schäfflerbachstraße erschlossen.

D.4.7.2. ÖPNV

Das Plangebiet ist derzeit über die Prinz- und die Schäfflerbachstraße mit Linienbussen an das ÖPNV-Netz angebunden. Mit der Straßenbahnlinie 6 und der neuen Haltestelle auf Höhe der Amberger Wiese, in der Achse der Fabrikstraße, kann die Erreichbarkeit des gesamten Plangebiets durch den ÖPNV mit der Aufnahme des Straßenbahnverkehrs künftig noch optimiert werden.

D.4.7.3. Ruhender Verkehr

Insbesondere im Kernbereich ist die Anordnung sowohl oberirdischer als auch unterirdischer Stellplätze durch den Erhalt wesentlicher Teile der Bausubstanz (Denkmalschutz) stark eingeschränkt. Deshalb sind vor allem zentrale Tiefgaragen innerhalb der neu zu überbauenden Bereiche für den Stellplatznachweis vorgesehen.

Das Wohngebiet WA₈ ist bereits komplett bebaut. Hier sind die Stellplätze im Wesentlichen in oberirdischen Garagen untergebracht. In den Wohngebieten WA₄ - WA₆ und Mischgebieten MI₃ sowie MI₄ werden die erforderlichen Stellplätze, ausgenommen die Besucherstellplätze, in Tiefgaragen nachgewiesen. Ebenso werden bei dem geplanten Studentenwohnheim/Hotel (SO_{Studentenwohnheim/Hotel}) die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen erstellt. Für die Einzelhandelsnutzungen (SO_{ED}) werden ca. 155 Stellplätze in den Shedhallen nachgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen in den Gebieten WA_{7.1} - WA_{7.3} werden durch in Gebäude integrierte Stellplätze bzw. selbstständige Garagen/Stellplätze nachgewiesen. Der Nachweis des Stellplatzbedarfs für die Nutzungen im Mischgebiet MI₁ soll vorwiegend in der Tiefgarage im WA₅ erfolgen. Darüber hinaus können an der Nordfassade der Basilika (MI₁) noch einige wenige Stellplätze im Gebäude integriert werden.

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrs im MI₂ soll in einer Tiefgarage bzw. im Erdgeschossniveau des geplanten Neubaus sowie des Bestandsgebäude erfolgen. Die Zufahrt hierzu ist von Süden über den verkehrsberuhigten Bereich vorgesehen. Die erforderlichen Besucherstellplätze sollen angrenzend an die neue öffentliche Straße unmittelbar östlich des geplanten Neubaus nachgewiesen werden.

Zur Bewältigung des Stellplatznachweises für die künftigen Nutzungen im Bereich SO_{GD} sowie ggf. sonstiger Nutzungen im Bereich der „Fabrikstraße“ ist unter der zentralen öffentlichen Grünfläche zwischen dem WA₄ und dem SO_{ED} die Möglichkeit zur Ausbildung einer Tiefgarage („Quartiersgarage“) vorgesehen. Sofern sich im Rahmen der Realisierung der Planung der Nachweis von Stellplätzen für die im SO_{GD} geplanten Nutzungen nicht anderweitig führen lässt, kann diese Tiefgarage auf Grundlage von entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag unter der zentralen Grünfläche zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens im SO_{GD} umgesetzt werden.

Für das TIM sind im nördlichen Teil des Ballenhauses und auf der Freifläche nördlich davon, Stellplätze vorgesehen. Dieser Bereich wird als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt. Die Stellplätze für das Stadtarchiv und die Stadtarchäologie sind auf den „Flächen für Stellplätze“ im südlichen Anschluss an das Nordwest-Shed vorgesehen.

Entlang der Provinostraße ist die Errichtung mehrerer öffentlicher Pkw-Stellplätze und Busstellplätze im öffentlichen Straßenraum geplant, wobei insbesondere die Busstellplätze auch durch die Besucher des TIM genutzt werden sollen.

Darüber hinaus werden bei der Ausgestaltung der neuen „verkehrsberuhigten Bereiche“ und „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiche“ noch zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Raum ausgebildet.

D.4.7.4. Fuß- und Radwege

Für die Fußgänger und Radfahrer wird eine größtmögliche „Durchlässigkeit“ im Plangebiet angestrebt. Das Rückgrat des Fußgänger- und Radwegenetzes bilden vier Achsen in Nord-Süd-Richtung sowie drei Achsen in Ost-West-Richtung.

In Nord-Süd-Richtung sind dies die Fuß- und Radwege entlang der Nagahama-Allee bzw. Raunerstraße, auf der Ostseite der breiten Grünachse, der Fußgängerbereich in der Fabrikstraße sowie der Fuß- und Radweg entlang des Schäfflerbaches.

In Ost-West-Richtung wird die im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehene Erschließungsachse zwischen Schäfflerbachstraße und Nagahama-Allee aufgrund der Ausweisung als „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ bzw. „verkehrsberuhigter Bereich“ den Bedürfnissen der Fußgänger und Radfahrer gerecht.

Des Weiteren verlaufen im Norden des Plangebietes Fuß- und Radwege beidseits der Provinostraße, im Süden des Plangebiets wurden entlang der Prinzstraße im Rahmen des Straßenbahnlinienneubaus ebenfalls beidseitig Fuß- und Radwege umgesetzt.

Mit den geplanten Wegen kann eine optimale Verknüpfung mit der Innenstadt und dem anliegenden übergeordneten Wegenetz sichergestellt werden.

D.4.8. Immissionsschutz

D.4.8.1. Verkehrslärm

Für die Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Verkehr, Gewerbe, etc.) wurde durch die Arnold Consult AG eine schalltechnische Untersuchung (Untersuchung vom 04.07.2008, ergänzt am 12.08.2008 und 24.08.2009) ausgearbeitet.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche folgender maßgebender umliegender Hauptverkehrsstraßen auf die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet untersucht:

- Nagahama Allee
- Prinzstraße
- Schäfflerbachstraße
- Provinostraße
- Oberbürgermeister-Hohner-Straße.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass infolge der Verkehrsgeräusche auf diesen benachbarten Verkehrswegen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in den geplanten Wohngebieten, bzw. von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in den geplanten Misch- und sonstigen schutzbedürftigen Gebieten teilweise deutlich überschritten werden. Selbst die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) / 49 dB(A) (WA) bzw. 64 dB(A) / 54 dB(A) (MI) können, bei Überschreitungen bis zu 8 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht, teilweise nicht eingehalten werden.

Die auftretenden Überschreitungen sind im Wesentlichen durch die innerstädtische Lage des Plangebietes und die bereits vorhandene, nicht veränderbare Vorbelastung infolge der benachbarten stark belasteten Straßen bedingt. In dicht besiedelten Gebieten wie dem Stadtgebiet Augsburg können schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen meist nicht durch die Einhaltung von Abständen zu den vorhandenen Verkehrswegen vermieden werden, zumal im Rahmen der Innenentwicklung auch sparsam mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) umgegangen werden soll. Mit der teilweisen Nachnutzung der Industriebrache als Wohnbaufläche kann diesem Ziel entsprochen werden. Im Gegenzug werden neue Flächenversiegelungen im Außenbereich, mit der Folge einer Verlagerung von Schallimmissionskonflikten in bislang gering belastete Bereiche, vermieden.

Um unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte in den Außenwohnbereichen der innerhalb des Wohnbereiches WA_{4,5} geplanten Wohnnutzung zumindest die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV sicherstellen zu können, wird im Westen des Plangebietes entlang der Nagahama Allee eine 2,0 m (über natürlicher Geländeoberkante) hohe Lärmschutzwand zwischen Provinostraße und dem Tunnelbauwerk der Nagahama Allee festgesetzt, die zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich WA_{4,5} errichtet sein muss. Nachdem in den einzelnen Geschossen des geplanten Wohngebäudes im WA_{4,5} trotz dieser Lärmschutzwand immer noch mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von ca. 7 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht gerechnet werden muss, werden an diesen Stellen passive Schutzmaßnahmen (Orientierung von Räumlichkeiten, schallgedämmte Fassade, etc.) an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden festgesetzt, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Bei den an den Gebäudefassaden unmittelbar entlang der sonstigen innerstädtischen Hauptverkehrswege auftretenden Überschreitungen wird, aufgrund städtebaulicher Aspekte (Vermeidung von Schallschutzwänden entlang der Erschließungsstraßen) und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der aufzuwendenden Mittel (Kosten für eine Schallschutzwand) zum erreichten Schutzzweck, auf die Anordnung weiterer aktiver Lärmschutzbauten verzichtet. Stattdessen werden für diese Bereiche in den geplanten Sondergebieten und Wohngebieten passive Schutzmaßnahmen (Orientierung von Räumlichkeiten, schallgedämmte Fassade, etc.) an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden festgesetzt. An einigen der an der Prinz- und Schäfflerbachstraße überplanten Bestandsgebäude besteht ohnehin bereits ein Anspruch auf passiven Schallschutz aus dem Planfeststellungsverfahren zum Bau der Linie 6.

Mit der festgesetzten Kombination aus aktiven und passiven Schutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

D.4.8.2. Gewerbelärm

Nach der für die städtebauliche Planung maßgebenden DIN 18005, ist der Belang des Schallschutzes bei der erforderlichen Abwägung in der städtebaulichen Planung ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen zu berücksichtigenden Belangen. Mit der aktuellen Planung erfolgt teilweise ein Heranrücken von neuen schutzbedürftigen Nutzungen an die im Textilviertel bereits bestehenden Gewerbestandorte Martini- und Riegeleareal, das in besonderer Weise einer Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans bedarf.

Martiniareal

Das historisch gewachsene Martiniareal darf als bedeutender Produktionsstandort in seiner Entwicklung nicht unzulässig beschränkt werden. Diese Bestandsnutzung genießt mit einem ausreichenden Entwicklungspotential Vorrang gegenüber der durch die Planung heranrückenden Wohnbebauung, welche sich im Sinne des „Veranlasserprinzips“ selbst vor den Emissionen schützen muss, soweit nicht durch Anordnung und Größe der Gebäude eine ausreichende Abschirmung erreicht werden kann. Eine wichtige Rolle spielt hierbei auch das in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgebot. Dieses Gebot wurde mit der vorliegenden Planung soweit als möglich durch entsprechende Flächenzuordnungen und Abstände umgesetzt. Dennoch verbleiben in gewissem Umfang Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 die, soweit möglich, durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen bewältigt werden müssen.

Aufbauend auf das aktuelle städtebauliche Konzept und die Ergebnisse der von Seiten der Stadt Augsburg an der Wasserkraftanlage Schöfflerbach am 11.05.2009 vorgenommenen Lärmmessung wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Arnold Consult AG, dem Investor, der Firma Martini und deren Gutachter, der TÜV Süd GmbH, (Schalltechnische Untersuchung vom 11.08.2008, Ergänzung vom 20.05.2009 und 29.07.2009) die innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 475 I wirksamen Geräuschimmissionen für den worst-case-Fall berechnet und die Gebäudefassaden mit Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) aufgezeigt.

Die Ermittlung der maßgebenden Geräuschimmissionen erfolgte in der Untersuchung der TÜV Süd GmbH dabei unter Berücksichtigung der Summenwirkung aus den Emissionen des Wasserkraftwerkes am Schöfflerbach, den Emissionen des Martiniareals im Bestand sowie dem darüber hinaus derzeit für das Martiniareal noch zur Verfügung stehenden zusätzlichen Lärmemissionskontingentes.

Hinsichtlich der Bewertung der auftretenden Geräuschimmissionen ist eine Betrachtung des Beurteilungszeitraumes „Nacht“ ausreichend, da aus den Erkenntnissen der TÜV Süd GmbH über die bereits vorhandenen Nutzungen bekannt ist, dass die Einhaltung der Tagrichtwerte unkritisch ist.

Hinsichtlich der schalltechnischen Bewertung der innerhalb des Plangebietes einwirkenden Geräuschimmissionen waren für die TÜV Süd GmbH primär die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche (WA₅-WA₈) von Bedeutung, wo nachts die Einhaltung eines Orientierungswertes von 40 dB(A) anzustreben ist. Darüber hinaus wurde das in Nachbarschaft des Wasserkraftwerkes gelegene Mischgebiet MI₁ mit einem nächtlichen Orientierungswert von 45 dB(A) untersucht. Bei der Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass für die Gemeinbedarfsfläche an der Schäfflerbachstraße keine schutzbedürftige Nutzung im Nachtzeitraum zulässig ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung dazu ist erfolgt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen an einigen Gebädefassaden der geplanten Wohngebäude Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A). Im MI₁ wird der nächtliche Orientierungswert insbesondere an der Ostfassade um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit Vorsorgemaßnahmen erforderlich, um die zu erwartenden Konflikte bewältigen zu können. In diesem Zusammenhang schlägt die TÜV Süd GmbH in ihrer Untersuchung folgende Maßnahmen vor:

- Änderung der Nutzung von allgemeiner Wohnnutzung zu gemischter Nutzung,
- Grundrissorientierung bei den Gebäuden, so dass keine (öffnenbaren) Fenster schutzbedürftiger Räume an den betroffenen Fassaden angeordnet werden.

Die vorliegende Planungskonzeption geht von einer Orientierung der Mischgebiete im Kernbereich des AKS-Areals zur zukünftig belebten „Fabrikstraße“ aus. Abseits davon sind, auch in Anlehnung an den vorhandenen Bestand, die geplanten Wohngebiete in den attraktiveren Bereichen beidseits des Schäfflerbachs situiert. Insofern ist eine Umplanung von WA zu MI, wofür auch keine ausreichende Nachfrage besteht, hier städtebaulich nicht sinnvoll.

Nachdem der Fortbestand und das Entwicklungspotential des in Nachbarschaft zum Plangebiet bestehenden Industrie-/Gewerbstandortes eine hohe Bedeutung für die Stadt Augsburg besitzt, hat neben der Beachtung des Trennungsgebots die ergänzende Festsetzung von Schutzmaßnahmen an den betroffenen geplanten Gebädefassaden im Bebauungsplan oberste Priorität. Andererseits verbleiben im Plangebiet an zwei Stellen Fassadenteile, wo Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (maximal 2 dB(A) über dem nächtlichen WA-Wert) nicht ausgeschlossen werden können. Es werden dabei aber die Orientierungswerte eines Mischgebietes sicher unterschritten, womit gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewährleistet sind.

An diesen Fassadenteilen der geplanten Wohngebäude sind Schutzmaßnahmen architektonisch nicht sinnvoll lösbar. Für diese Bereiche trifft die Stadt infolge der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des für das Textilviertel historisch gewachsenen und auch prägenden Nebeneinanders von Arbeiten und Wohnen, eine Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

dahingehend, dass diese trotz Einhaltung des Standes der Schallschutztechnik möglichen Überschreitungen auch ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen hinzunehmen sind. Diese Abwägung stellt für die Stadt die Grundlage für alle weiteren Genehmigungsverfahren bzw. immissionschutzrechtlichen Beurteilungen/Auflagen für die gewerbliche Entwicklung des benachbarten Gewerbe-/ Industriestandortes dar, d.h. im Rahmen dieses Korridors kann von den künftigen Nutzern im Plangebiet kein Einschreiten der Stadt Augsburg gegen die Fa. Martini gefordert werden. Ein vergleichbares Vorgehen wurde bei verschiedenen ähnlich gelagerten Bebauungsplänen im Stadtgebiet bereits praktiziert, ohne das sich hieraus bislang in den Genehmigungsverfahren eine Rechtsunsicherheit für betroffene Betriebe ergeben hat.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der TÜV Süd GmbH werden an den Fassaden im Bereich SO_{Kultur 2} (Ballenhaus, Ostfassade), MI₁ (Ost- und tlw. Nordfassade), WA₅ (Ost- und Nordfassade), WA_{6,1} (Ostfassade), WA_{6,2} (Ostfassade) und WA_{7,1} (Nordfassade) an den betroffenen Geschossen (siehe Anlage F.3.) passive Schallschutzmaßnahmen für schützenswerte Räume (keine öffnenswerten Fenster) festgesetzt. Lediglich an der Nordfassade im WA_{6,1} und WA_{6,2} (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) werden keine passiven Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die in diesem Bereich ab dem 2. OG teilweise auftretenden Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes von 40 dB(A) um bis zu 2 dB(A) (WA_{6,1}) bzw. 1 dB(A) (WA_{6,2}) werden, wie oben dargestellt, als hinzunehmen abgewogen. Die von der TÜV Süd GmbH ermittelten Überschreitungen geben das maximale Entwicklungspotential des benachbarten Gewerbe-/Industriestandortes unter Berücksichtigung des Bestands und des noch freien gewerblichen Kontingents wieder.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Süd GmbH liegen die Geräuschimmissionen aufgrund der vorhandenen Betriebsanlagen ohne Berücksichtigung der noch möglichen Erweiterungen um ca. 2 dB(A) niedriger und somit für die Nordfassade im WA_{6,1} und WA_{6,2} im Bereich des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005.

Bei den bestehenden Wohngebäuden im WA₈, die im Bebauungsplan planungsrechtlich ohne wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten ausschließlich auf den Gebäudebestand abgestellt sind, werden aufgrund der hier teilweise ab dem 2. OG ermittelten Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes um bis zu 1 dB(A) ebenfalls keine passiven Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden hier aber

die Orientierungswerte eines Mischgebietes sicher unterschritten, womit gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewährleistet sind. Für diese äußerst ungünstig gelegenen Bestandsgebäude ist keine Orientierung von schutzbedürftigen Räumlichkeiten möglich, da an den Fassaden entlang der umliegenden Straßen bereits Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ergriffen werden müssen. Zudem waren diese Gebäude bereits im Bestand den gewerblichen Emissionen des benachbarten Gewerbe-/Industriestandortes sowie des AKS-Areals ausgesetzt. Auch für diese Bereiche trifft die Stadt infolge der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des für das Textilviertel historisch gewachsenen und auch prägenden Nebeneinanders von Arbeiten und Wohnen, eine Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dahingehend, dass diese trotz Einhaltung des Standes der Schallschutztechnik möglichen Überschreitungen auch ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen hinzunehmen sind. Diese Abwägung stellt für die Stadt die Grundlage für alle weiteren Genehmigungsverfahren bzw. immissionsschutzrechtlichen Beurteilungen/Auflagen für die gewerbliche Entwicklung des benachbarten Gewerbe-/ Industriestandortes dar, d.h. im Rahmen dieses Korridors kann von den künftigen Nutzern im Plangebiet kein Einschreiten der Stadt Augsburg gegen die Fa. Martini gefordert werden. Durch den Wegfall der gewerblichen Emissionen im AKS-Areal wird sich die Situation für diese Bestandsgebäude mit der aktuellen Bebauungsplanung grundsätzlich verbessern.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz, durch die der Großteil der von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden abgedeckt wird, und den zusätzlich in geringem Umfang in Anspruch genommenen Abwägungsspielraum, kann den Belangen des benachbarten Gewerbe-/Industriestandortes ausreichend Rechnung getragen werden.

Riegeleareal

Das gesamte Riegeleareal zwischen der Provino-, Oberbürgermeister-Hohner-Straße und Nagahama Allee ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Mischgebiet einzustufen, nachdem es nicht (mehr) Bestandteil des Bebauungsplans ist. Als Zwangspunkt für eine mögliche gewerbliche Nutzung innerhalb dieses Areals fungieren grundsätzlich die in Nachbarschaft des Areals bereits bestehenden Wohngebäude entlang der Raunerstraße. An diesen Gebäuden müssen grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Weder die auf dem Riegeleareal bestehende Gaststätte einschließlich Kegelbahn, noch eine südlich daran mögliche Freiraumnutzung sind derzeit augenscheinlich in Betrieb. Die Nutzung wurde offensichtlich vor ca. 3 Jahren eingestellt. Unabhängig von der Gaststättennutzung besteht auf dem Riegeleareal nördlich der Provinostraße eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Kfz-Abstellhalle mit zugehörigem Betriebsparkplatz. In dieser Genehmigung wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (60/45 dB(A)) an der nächstgelegenen, maßgebenden Wohnbebauung an der Raunerstraße gefordert.

Grundsätzlich ist auf den Flächen innerhalb des Riegeleareals neben einer Gaststätten-/Biergartennutzung auch eine gewerbliche Nutzung möglich, soweit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung an der Raunerstraße eingehalten werden. Die bestehende Wohnbebauung an der Raunerstraße reglementiert, unabhängig von der aktuellen Planung, im Bestand das auf dem Riegeleareal mögliche Emissionspotential. Bei Ausschöpfung dieses Entwicklungspotentials können an den nördlichsten Gebäudefassaden der im WA_{4,1} und WA_{4,5} neu geplanten Wohngebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55/40 dB(A)), insbesondere während der Nacht nicht eingehalten werden.

Um mit der heranrückenden Bebauung das auf dem Riegeleareal im Bestand planungsrechtlich bereits mögliche Emissionspotential nicht zu beschneiden, wird für die betroffenen Gebäude im WA_{4,1} und WA_{4,5} eine Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume an der jeweiligen Nordfassade festgesetzt.

Hinsichtlich einer möglichen Biergartennutzung auf dem Riegeleareal kann nach einer schalltechnischen Vorabschätzung durch die Arnold Consult AG vom April 2009 grundsätzlich festgehalten werden, dass bei einer Beurteilung des Biergartenbetriebes nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden benachbarten Wohngebäuden an der Raunerstraße bei einer Umsetzung von ca. 200 Gastplätzen im Biergarten und ca. 50 Pkw-Stellplätzen auf dem Parkplatz während des Tagzeitraumes eingehalten werden können. Eine Nutzung ab 22:00 Uhr wäre hingegen infolge der reglementierenden Wohnnutzung an der Raunerstraße nur noch mit deutlichen Einschränkungen hinsichtlich der Zahl der Gastplätze und Pkw-Stellplätze möglich. Sofern eine Biergartennutzung im Sinne der Bayerischen Biergartenverordnung erfolgen kann, könnten die Immissionsrichtwerte sowohl an den bestehenden Wohngebäuden an der Raunerstraße als auch an den neu geplanten Wohngebäuden im WA₄ südlich der Provinostraße bis 23:00 Uhr eingehalten werden.

D.4.8.3. Emissionen der geplanten Einzelhandelsnutzungen

Mit den, auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom 04.07.2008 (ergänzt am 24.08.2009), für die innerhalb des Sondergebietes SO_{ED} geplanten Einzelhandelsnutzungen angesetzten Emissionskontingente L_{EK}, liegen die rechnerisch an den maßgebenden geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (WA₄, MI₂) in der Nachbarschaft ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der an diesen Orten einzuhaltenen Lärmwerten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden in Nachbarschaft der im SO_{ED} geplanten Einzelhandelsnutzungen können somit auch künftig gewahrt werden.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten ist eine geräuschintensive Nutzung innerhalb der im Sondergebiet SO_{ED} geplanten Einzelhandelsnutzungen nachts nur eingeschränkt möglich. Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb der geplanten Einzelhandelseinrichtungen die angesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

D.4.8.4. Emissionen aus Tiefgaragen

Hinsichtlich der Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten kann im Rahmen des Bebauungsplanes noch keine abschließende Beurteilung und Bewertung deren möglicher schalltechnischer Auswirkungen auf ggf. benachbarte schutzbedürftige Nutzungen erfolgen, da eine Konkretisierung der Lage der Tiefgaragenzufahrten und der genauen Größe der Tiefgaragen erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich ist. Zur Würdigung nachbarschaftlicher Interessen wird im Bebauungsplan daher ein Optimierungsgebot für die Lage von Tiefgaragenein- und -ausfahrten festgesetzt, dessen Umsetzung im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mittels eines schalltechnischen Nachweises überprüft werden soll.

Zur Minderung der sonstigen Geräuschenstehung bei Tiefgaragen sollen Tiefgaragenein- und -ausfahrten grundsätzlich eingehaust und die Decken und Wände dieser Einhausung schallabsorbierend verkleidet werden.

D.4.8.5. Luftschadstoffe

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsgebiet beeinflussende Strukturen / Nutzungen sind die Nagahama Allee und Prinzstraße zu nennen. Denkbare Auswirkungen auf die Luftqualität bestehen bei Durchführung der Planung insbesondere durch Schadstoffemissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen der beiden maßgebenden Verkehrswege Nagahama- Allee und Prinzstraße auf das Plangebiet wurde durch das Büro EM Plan eine lufthygienische Untersuchung (vom Juni 2008) durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass infolge der bis zum Prognosehorizont 2020 stattfindenden Verjüngung der Kfz-Flotte und der damit zusammenhängenden Reduktion des Schadstoffausstoßes eine Reduzierung der Konzentrationswerte von PM₁₀ auf 29 µg/m³ in der Nagahama-Allee und auf 25 µg/m³ in der Prinzstraße erfolgt. Der Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ wird somit eingehalten.

Auch der Grenzwert für NO₂ (40 µg/m³) wird sowohl an der Nagahama-Allee (34,8 µg/m³) als auch an der Prinzstraße (26,1 µg/m³) beim Prognosehorizont 2020 eingehalten. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl von 35 zulässigen Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ für PM₁₀ sowohl im Bestand 2008 als auch im Prognosehorizont 2020 nicht erreicht wird.

Für die Oberbürgermeister-Hohner-/Provinostraße sowie die Schöfflerbachstraße sind aufgrund der nur untergeordneten Verkehrsbelastung aus dem Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung sind für das Plangebiet auch keine nachteiligen Auswirkungen durch Luftschadstoffe von den gewerblichen Einrichtungen im Osten des Areals zu erwarten.

Um Schadstoffeinträge durch Hausbrand für die Innenstadt möglichst zu vermeiden, wird das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH angeschlossen. Fernwärme wird zum überwiegenden Teil östlich der Innenstadt umweltschonend in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt.

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

D.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im Plangebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen folgen der Zielsetzung des Regionalplans der Region Augsburg (B II Nr. 3.2 mit Begründung), wonach auf Stärkung der Einzelhandelszentralität des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden soll.

Zudem soll laut LEP (B II Nr. 1.2.1.2) die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der geplante Standort für eine großflächige Einzelhandelsnutzung (SO_{ED}) weist diese städtebauliche Integration auf, zumal er ideale verkehrliche Voraussetzungen (ÖPNV-Anbindung, Anbindung ans örtliche und überörtliche Straßennetz) besitzt. Zudem befindet sich der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang innerhalb des Textilviertels (Innenstadtnähe mit wesentlichen, verdichteten Wohnanteilen und entsprechend anteilig hohem, fußläufigen Einzugsbereich).

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Augsburg und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ist durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht gegeben, sondern es wird vielmehr erwartet, dass die Versorgungslage im Textilviertel dadurch verbessert wird.

Die abschließende Überprüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens mit einer Gesamt-VKF von 3.100 m² wurde durch die Regierung von Schwaben als höhere Raumordnungsbehörde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur FNP-Änderung durchgeführt. Mit Schreiben vom 26.01.2007 wurde von der Regierung von Schwaben mitgeteilt, dass die Planung landesplanerischen Belangen nicht entgegenstehen würde.

D.6. Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Vorhabens sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinden nicht zu erwarten.

D.7. Ver- und Entsorgung

D.7.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung (nur Grundschutz) des Plangebietes erfolgt durch Heranführen bzw. Neuverlegung von Wasserleitungen. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem über den Anschluss an die an das Plangebiet angrenzenden Leitungen vorgesehen. Die Ableitung der Abwässer aus dem Gebiet wird durch den Bau eines neuen Kanalnetzes im Plangebiet gewährleistet. Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Kanäle weisen eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit auf.

Die Ver- und Entsorgung wurde in Abstimmung mit der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH und dem Tiefbauamt konkretisiert und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

D.7.2. Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerechtes Mindestmaß auszulegen.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal oder den Schäfflerbach sind in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt worden.

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 Altlastenfreiheit wird in Abstimmung mit dem Umweltamt und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth) baubegleitend im Rahmen der Realisierung der Planung sichergestellt (siehe auch Umweltbericht).

D.7.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das anliegende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH bzw. über das Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet sichergestellt werden. Die Lage erforderlicher neuer Trassen mit Versorgungs- und Informationskabeln hängt vom Lastschwerpunkt und den technischen Vorgaben der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH ab. Abhängig vom Leistungsbedarf der zukünftigen Nutzungen ist ggf. die Errichtung einer oder mehrerer neuer Transformatorstationen notwendig. Im Zuge der Planung wird die an der Provi-nostraße bestehende Transformatorstation Nr. 77 zurückgebaut und eine neue Station in den nördlichen Gebäudetrakt des großen Kesselhauses (SO_{GD}) integriert.

D.7.4. Telekommunikation

Das gesamte Areal wird im Rahmen der Erschließungsplanung von der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH flächendeckend mit Telekommunikationsleitungen erschlossen.

D.7.5. Fernwärmeversorgung

Das gesamte Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet der Stadtwerke Augsburg. Die gesamte Heizenergieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH flächendeckend mit Fernwärme. Im Hinblick auf die Versorgung des Areals wurde beim Bau der Nagahama-Allee eine ausreichend dimensionierte Fernwärmeleitung verlegt. Der Anbindepunkt für das innerhalb des Plangebietes neu zu erstellende Netz liegt an der Einmündung Oberbürgermeister-Hohner-Straße/Nagahama-Allee. Die Leitung wurde bereits bis an die Nordwestseite des TIM herangeführt.

D.7.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege abgewickelt werden.

D.8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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 (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiterer Untersuchungen (z. B. schalltechnische und lufthygienische Untersuchung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) vervollständigt.

D.8.1. Einleitung

D.8.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

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

D.8.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Siehe hierzu Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und D.4 „Ziele der Planung, Planungskonzept, wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.8.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

D.8.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches“, D.4.8. „Immissionsschutz“ und F.8. „Bestand Grünstrukturen“.

In weiten Teilen des Plangebietes sind Altlasten anzutreffen. Siehe hierzu die Ausführungen unter „Schutzgut Boden“.

D.8.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer der vorgesehenen Entwicklung des Areals für verschiedene Nutzungsspektren könnte das gesamte Plangebiet im Rahmen des § 34 BauGB und entsprechend des rechtskräftigen Baulinienplans alternativ als gewerblich-industrieller Standort reaktiviert werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der beiden Planungsalternativen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion eines Gebietes. Das Plangebiet ist infolge der bisherigen industriellen Nutzung derzeit zu großen Teilen unzugänglich und unterliegt keiner sonstigen Nutzung. Es weist damit keinerlei Wohn- oder Erholungsfunktion auf. Das Areal wirkt als räumliche Trennung innerhalb des Textilviertels und der Innenstadt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Bestandsbereich für die Öffentlichkeit weiterhin größtenteils unzugänglich. Die Barrierewirkung innerhalb des Textilviertels und der Innenstadt bleibt erhalten. Im Textilviertel vorhandene Erholungs- und Grünflächendefizite bleiben auch weiterhin bestehen. Es werden keine Vernetzungen des Gebietes mit den umliegenden Gebieten des Textilviertels und der Innenstadt ermöglicht.

Die mit der Planung verbundene Öffnung des gesamten bisher unzugänglichen Areals trägt zu einer erheblichen Aufwertung der derzeitigen Situation bei. Die allgemein zugänglichen Grünstrukturen und Wegeverbindungen/Fußgängerbereiche, bewirken mit den geplanten kulturellen und Infrastruktureinrichtungen eine wesentliche Verbesserung des Erholungs-, Freizeit- und Versorgungsangebotes innerhalb des Textilviertels.

Immissionen

Zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen sind bei beiden Planungsalternativen möglich, jedoch sind bei einer gewerblichen Nutzung höhere Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten. Durch die geplanten Bauflächen wird zwar neuer Ziel- und Quellverkehr erzeugt, der verkehrsbedingte Lärmemissionen hervorruft, das gewählte städtebauliche Konzept bedingt in Verbindung mit der geplanten Erschließungsstruktur jedoch keine nachhaltigen Verschlechterungen für das durch die vorhandenen Verkehrsgereusche auf den bestehenden Hauptverkehrswegen bereits stark vorbelastete Umfeld.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG (Untersuchung vom 04.07.2008 einschl. Ergänzung vom 12.08.2008 und 24.08.2009) ist entlang der maßgebenden, das Gebiet umgrenzenden Hauptverkehrswege mit Überschreitungen der nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte und teilweise sogar der nach 16. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen, die insbesondere entlang der Nagahama-Allee teilweise Einschränkungen für Wohnnutzung zur Folge haben. Weitere Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche gehen von der in der Prinzstraße geplanten Straßenbahnlinie 6 aus. Lärmbelastungen durch gewerbliche Emissionen aus Gewerbe- bzw. Industrieanlagen liegen im Plangebiet durch die benachbarten gewerblichen Anlagen (Riegele-Areal, Martinigelände) vor. Zudem gehen von dem bestehenden, bereits sanierten Wasserkraftwerk am Schäfflerbach Lärmemissionen auf das Plangebiet aus.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen (Arnold Consult AG, TÜV Süd GmbH) sind im Plangebiet aktive (Lärmschutzwand an Nagahama-Allee) und passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung von Räumlichkeiten, Schalldämmmaß, nicht öffnensbare Fenster, etc.) vorgesehen und die innerhalb der geplanten Einzelhandelsnutzungen zulässigen Schallemissionen werden derart beschränkt (Lärmemissionskontingente), dass den gesetzlichen Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes entsprochen werden kann (siehe hierzu auch D.4.8. „Immissionsschutz“).

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Infolge der bislang intensiven industriellen und sonstigen Nutzung und großflächigen Versiegelung des Plangebietes ist nur ein geringer Anteil an Grünflächen und Gehölzbeständen vorhanden. Im Bereich des Baumbestandes und der Grünflächen sowie der brachgefallenen Gebäude weist das Plangebiet zumindest teilweise ein gewisses Lebensraumpotential für Kleinsäugerarten, Reptilien und Vögel auf. Der Lebensraum für Flora und Fauna wird, insbesondere im südwestlichen Bereich aber auch im Bereich östlich des Schäfflerbaches, mit der Planung eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf die im Änderungsgebiet vorhandenen bzw. erwarteten Populationen (Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel) sind jedoch nicht zu erwarten, zumal auch keine Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen wurden (saP Büro Möhrle vom 20.06.2008).

Nachdem der Versiegelungsanteil im Rahmen der geplanten Umnutzung etwas geringer ausfallen wird und durchgehende Grünverbindungen gesichert werden können, sind die Einschränkungen bei Realisierung der Planung etwas geringer einzuschätzen als bei einer Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung.

Von nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ist bei beiden Alternativen nicht auszugehen.

Schutzgut Boden

Infolge der nahezu flächendeckenden, intensiven baulichen Nutzung innerhalb des Areals und der starken Bombardierung während des Zweiten Weltkrieges ist überwiegend mit künstlichen Auffüllungen und weitgehend gestörtem Bodenaufbau zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt sind.

Altlasten

Zur Erfassung möglicherweise im Boden vorhandener Altlasten und Bewertung deren möglicher Auswirkungen auf die weitere Nutzung wurde vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Schönwolf eine Altlastenerkundung (Untersuchung vom 13.12.2005) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass mit Ausnahme unterkellelter Bauten im gesamten Untersuchungsgebiet Auffüllungen (Bauschutt, tlw. Ofenschlacken) anzutreffen sind.

Die ermittelten Kontaminationen des Bodens lassen weder innerhalb noch außerhalb von Gebäuden eine Gefährdung des Menschen durch Ausgasung von Schadstoffen erwarten. Es ist anzunehmen, dass die im Oberboden vorhandenen Bodenverunreinigungen derzeit keine multifunktionale Nutzung zulassen. Eine abschließende Bewertung des Gefährdungspfades Boden-Mensch ist jedoch im aktuellen Zustand des Geländes nicht möglich und sinnvoll, da der Bodenaufbau bis zum Nutzungsbeginn durch eine Neubebauung bzw. Erdbaumaßnahmen noch verändert wird.

Hinsichtlich des Pfades Boden-Grundwasser muss im Bereich des ehemaligen Schlacken- und Kohlelagers unmittelbar nördlich der Prinzstraße sowie im Bereich von zwei Trümmerfeldern östlich des Schäfflerbaches und südlich der ehemaligen Färberei bei den anstehenden Erdarbeiten mit dem Anfall von kontaminiertem Aushub gerechnet werden, der nicht wieder eingebaut werden darf.

Im Bereich der ehemaligen Färberei unmittelbar westlich des Schäfflerbaches (WA₆) sowie dem angrenzenden Areal des Abwasserkanals in der Fabrikstraße wurde der Gefahrverdacht mit den Untersuchungsergebnissen (Geowissenschaftliches Büro Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG, Augsburg, vom 13.12.2005) bestätigt. Hier finden sich Kontaminationen mit Mineralöl und Chrom, mit teilweise direktem Kontakt zum Grundwasser. Eine abschließende Bewertung dieser Kontaminationen wird baubegleitend im Zuge der Realisierung der Planung auf Grundlage einer Untersuchung des Grundwassers, mittels einer Grundwasser-Messstelle, durchgeführt.

Für den Bereich südlich der Oberbürgermeister-Hohner-Straße existiert eine orientierende Untersuchung der Fa. HPC Consult GmbH, Harburg vom 22.12.1999 über die Flächen des Stadtreinigungsdepots und der ehem. Gärtnerei Schreiber. Auf den o.g. Flächen wurden zusammenfassend künstliche Auffüllungen bis 2,2 m festgestellt, die teilweise Bauschutt und Aschen/Schlacken enthalten. Die Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) wiesen Werte bis zu 25.93 bzw. 55,1 mg/kg TM auf. Die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) waren an einer Position mit 239 mg/kg TM leicht erhöht. Die vereinzelt aufgetretenen geringen Schwermetallbelastungen konnten im Eluat nicht mehr nachgewiesen werden, d.h. sie sind nicht mobil und damit nicht altlastenrelevant. Der Gutachter schlug eine detaillierte Untersuchung im engeren Untersuchungsrastraster vor.

Für die „Amberger Wiese“ hat das Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht, bereits im Jahr 1998 eine Beprobung durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass auf der „Amberger Wiese“ zumindest bereichsweise Schlackenablagerungen vorhanden sind, die zu einer erhöhten Schwermetallbelastung des Bodens führen. Grundsätzlich kann infolge der während des Zweiten Weltkriegs erfolgten Bombardierung des Industrieareals für das gesamte Plangebiet das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb werden die zukünftig für eine sensible Nutzung (Wohnen, Spielplatz, etc.) vorgesehenen Bereiche im Zuge der Umnutzung unter Einbeziehung eines Fachgutachters und des Umweltamtes baubegleitend einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Plangebiet, insbesondere in den sensiblen Bereichen (Wohnnutzung, Kinderspielplätze, etc.), unter Beteiligung des Umweltamtes und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, etc.) eine Sanierung der bisher bekannten und im Rahmen der Umnutzung ggf. noch auftretenden Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen und dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen auf Grundlage der Bestimmungen des jeweils bei der Bauausführung geltenden BBodSchG durchgeführt. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Entsprechende Ausführungskonzepte zur Vorgehensweise werden vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Schadstoffsituation jeweils mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg und den sonstigen betroffenen Dienststellen und Fachämtern abgestimmt.

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

Neben den Untersuchungen des Baugrundes wurde in einer orientierenden Bauschadstoffuntersuchung durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Schönwolf (Untersuchung vom 12.12.2005) auch der Schadstoffgehalt des Gebäudebestands ermittelt und bewertet. Dabei hat sich gezeigt, dass in mehreren Gebäuden Schadstoffe (Asbest, PCB, PAK, etc.) anzutreffen sind, die beim Rückbau bzw. bei der Sanierung besondere Schutzmaßnahmen bzw. weitergehende Untersuchungen erforderlich machten.

Als Hinweis auf Altlasten wurde in die Planzeichnung die Signatur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ eingetragen. Infolge des pauschalen Altlastenverdachts wurden das gesamte ehemalige AKS-Betriebsareal und die „Amberger Wiese“ umgrenzt.

Eine geringe Zunahme der Versiegelungsflächen findet im südwestlichen und östlichen Planbereich (WA_{4.1-4.5}, MI₃, MI₄ und WA_{7.1-7.3}) statt. Der zentrale „Industrie- und Kulturblock“ bleibt mehr oder weniger unverändert. Die „Amberger Wiese“ bleibt bis auf den Eingriff durch die Linie 6 und eine minimale Beeinträchtigung durch den geplanten Spielplatz unverändert. Demgegenüber steht eine Entsiegelung im Bereich des geplanten zentralen Grünzuges an.

Eine Nichtdurchführung der Planung und Wiederaufnahme der gewerblich-industriellen Nutzung im Plangebiet zieht eine höhere Versiegelung nach sich. Zudem ist von einem Verbleib des größten Teils der Altlasten auszugehen.

Schutzgut Wasser

Mit der Planung ist eine deutliche Verbesserung des Schutzgutes Wasser im Bereich der Abwasserabführung zu erwarten. Läuft im Moment Niederschlagswasser und Brauchwasser noch gemischt in die Kanalisation, wird mit der Aufplanung aller Bereiche eine Versickerung oder zumindest eine Abführung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Trennsystem eine nachhaltige Verbesserung bringen.

Die vorliegende Erkenntnis, dass erhebliche Wassermengen des Schächlerbaches infolge eines undichten Kanalbettes in einen ebenfalls undichten Abwasserkanal eindringen und damit das Abwassersystem fremdbelasten, zeigt die allseits marode Bestandsstruktur auf eindrucksvolle Weise. Durch die Planung können diese nachteiligen Auswirkungen behoben werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebietes auch etwas geringer ausfallen, als bei einer Wiederaufnahme der gewerblich-industriellen Nutzung. Damit einhergehend ist eine Verbesserung der Grundwasserneubildung im Plangebiet zu erwarten.

Hinsichtlich der Altlastensituation im Plangebiet und des in diesem Zusammenhang festgestellten Gefahrenverdachts für das Grundwasser wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden verwiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt eine latente Grundwassergefährdung durch unbekannte Kontaminationen weiterhin bestehen. Zudem ist weiterhin von einer Belastung des Abwassersystems durch Einleitung sauberen Niederschlagswassers auszugehen.

Schutzgut Luft / Klima

Im Vergleich zu einer vollflächigen gewerblich-industriellen Nutzung ist bei Realisierung der Planung mit der geplanten, mindestens ca. 17 m (im Norden ca. 60 m) breiten Grünachse, eine Verbesserung des Luftaustausches und der Kaltluftströmung zu erwarten. Hierzu wird auch die stellenweise Begrünung der im jetzigen Stadium völlig vegetationsfreien Fabrikstraße und der sonstigen Erschließungsbereiche beitragen. Ferner kann die planungsrechtliche Sicherstellung des bachbegleitenden öffentlichen und privaten Grünbereiches entlang des Schäfflerbaches als Verbesserung der Schutzfaktoren Luft und Klima gewertet werden.

Trotz einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden durch die von der Planung ausgelösten zusätzlichen verkehrs- und nutzungsbedingten Immissionen (Luftschadstoffe) keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden eingehalten (siehe hierzu auch D.4.8. „Immissionsschutz“).

Die Nutzung von Fernwärme bei der Energieversorgung des Änderungsgebietes trägt zu einer Verringerung der Emissionen von klimaschädlichen Treibhausgasen bei. Auch mit der Optimierung der geplanten Gebäude (Flachdach) für eine solare Energienutzung kann diesen Zielen Rechnung getragen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Bebauung und Versiegelung auszugehen, die eine Verschlechterung des Luftaustausches sowie einen erhöhten Aufheizeffekt nach sich zieht.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild der bestehenden Industriebrache ist in Anbetracht der innerstädtischen Lage, der umgebenden Bebauung - in hohem Maße Wohnbebauung - als nicht zufriedenstellend anzusehen.

Die Belebung der Industriebrache und die Neuordnung der angrenzenden Gebiete wirken sich insgesamt vorteilhaft auf die städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtsituation aus.

Eine gewerblich-industrielle Entwicklung zieht keine Verbesserung des Landschaftsbildes nach sich.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit der Umnutzung der denkmalgeschützten Industrieanlage, eine der bedeutendsten textilen Produktionsstätten in Augsburg, kann eine nachhaltige Sicherung des Gebäudeensembles und der im Plangebiet bestehenden Einzeldenkmäler (Färberturm, Waschhaus, Kesselhaus, etc.) gewährleistet werden. Insbesondere durch die Ansiedlung des Textil- und Industriemuseums (TIM), des Stadtarchivs und Teile der Stadtarchäologie in diesem Bereich ist eine enorme Aufwertung des Areals in kulturhistorischer wie auch zeitgenössischer Sicht verbunden.

Das Beseitigen vorhandener Bausubstanz beschränkt sich auf (teilweise belastete) Gebäude und Bauteile, die den Zusammenhang der ehemaligen Betriebs- und Produktionsstrukturen nicht zerstören, sondern im Gegenteil den Kernbereich „herausschälen“.

Mit der kulturellen (TIM, Stadtarchiv) Nachnutzung der Gebäude als „Kulturblock“ und der kommerziellen Nachnutzung der Shedhallen und anderer Gebäude ist eine nachhaltige Sicherung der kulturhistorisch bedeutsamen Denkmalanlage gewährleistet (siehe hierzu auch D.3.6. „Denkmal-schutz“).

Obwohl der Großteil des Plangebietes durch die früheren Baumaßnahmen der Augsburger Kammgarnspinnerei bereits beeinträchtigt ist, können Bodenfunde mit Überresten baulicher Anlagen im Vorfeld der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt aufgrund der Lage des Plangebietes in der Talau des Lechs und innerhalb des Textilviertels nicht ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine gewerblich-industrielle Weiterentwicklung die denkmalgeschützte Bausubstanz voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigen. Für die im Plangebiet vermuteten Bodendenkmäler ist hingegen auch bei einer gewerblichen Entwicklung eine Beeinträchtigung bzw. teilweise Zerstörung dieser Denkmäler unvermeidbar.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind Wechselwirkungen, die im Zusammenhang eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen, weder bei Durchführung noch Nichtdurchführung der Planung ersichtlich.

Bewertung

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung der geplanten Umnutzungen keine höhere Nutzungsintensität des Änderungsgebietes als bei einer gewerblichen Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Baulinienplanes in Verbindung mit § 34 BauGB erfolgt. Mit der Planung kann für einige Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser), insbesondere bezüglich der Beseitigung von Altlasten und des etwas geringeren Versiegelungsgrades sogar eine geringfügige Aufwertung erfolgen.

D.8.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

Zur Verbesserung der bestehenden Situation werden vorhandene versiegelte Flächen teilweise zurückgebaut und dauerhaft als durchgehende Grünstrukturen hergestellt und bepflanzt. Ergänzend hierzu sind weitere Eingrünungs- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen, mit denen der Baum- und sonstige Gehölzbestand wesentlich über den derzeitigen Anteil gesteigert werden kann.

Das Plangebiet ist bislang planungsrechtlich auf der Grundlage eines seit 23.10.1961 rechtsverbindlichen Baulinienplans in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Die Art der baulichen Nutzung ist geprägt von gewerblicher Nutzung. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart ist das Areal insofern gem. § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO zu beurteilen.

Nachdem in diesem Gebiet bereits vor der aktuellen Planung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB in dieser Größenordnung zulässig waren, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Boden- und Grundwasserschutz

Die im gesamten Plangebiet liegenden Grundstücksflächen werden von eventuell vorhandenen Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg baubegleitend durch den Investor auf eigene Kosten saniert.

In diesem Zusammenhang wird der bei Baumaßnahmen abgetragene Boden vor einem Wiedereinbau durch einen Fachgutachter hinsichtlich möglicher Belastungen überprüft. Nur Boden, der in Bezug auf die vorgesehene Nutzung als unbedenklich einzustufen ist, wird wieder als Oberboden verwendet. Flächen, bei denen weder beim Gebäuderückbau noch bei der Neubebauung ein Bodenabtrag erfolgt, werden durch einen Fachgutachter untersucht und nutzungsbezogen hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Mensch abschließend bewertet. Bei einer Überschreitung der nutzungsbezogenen Schadstoffgrenzwerte kommt als Sanierungsmaßnahme in erster Linie ein Austausch des Oberbodens in Betracht.

Die Errichtung einer Grundwassermessstelle im Plangebiet ist vorgesehen.

Denkmalschutz

Sämtliche baulichen Veränderungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände werden in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden vorgenommen (Erlaubnispflicht).

Lärmschutz

Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen werden auf Grundlage der Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchungen der Arnold Consult AG und der TÜV Süd GmbH bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen (siehe hierzu auch D.4.8. „Immissionsschutz“).

Baumschutzverordnung

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Augsburg. Bei den im Plangebiet erforderlichen Rodungsmaßnahmen ist auch eine Beseitigung von durch die Baumschutzverordnung geschützten Bäumen erforderlich bzw. bereits vorgenommen worden. Mit den im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Neupflanzungen wird den Vorgaben der BaumSchVO zu Ersatzpflanzungen für diese Rodungen entsprochen.

D.8.2.4. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zu einer genauen Erfassung und Bewertung der Fauna und der artenschutzrechtlichen Relevanz des Änderungsgebietes wurde vom Büro Möhrle im BP-Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom 20.06.2008) ausgearbeitet. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einer Realisierung der Planung entgegenstehen.

Nach den Ergebnissen dieser Prüfung kann festgestellt werden, dass nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt wird und deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da bei Beachtung von Minimierungsmaßnahmen (im Hinblick auf den Zeitpunkt von Rodungsarbeiten) bzw. der nur eingeschränkten Lebensraumqualität (Zauneidechse) auch eine direkte Tötung von Individuen der genannten Arten unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Im Untersuchungsraum wurden auch keine Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen.

D.8.2.5. Planungsalternativen

Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der o.g. Feinuntersuchung verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten diskutiert. Das derzeitige Konzept ist unter Berücksichtigung städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und grünordnerische Belange aus der als Ergebnis der Feinuntersuchung hervorgegangenen Neuordnungsplanung vom 15.09.2005 erarbeitet worden (siehe hierzu auch D.3.3. „Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungssatzung“).

Die der vorliegenden Planung zugrunde liegende Lösung wurde aus diesem Grund letztlich ausgewählt.

Die geplante Nutzung und Bebauung im südwestlichen Planbereich (WA₄, MI_{3/4}) basiert auf den Ergebnissen einer für diesen Bereich am 14./15.11.2008 durchgeführten Planerwerkstatt aus Architekten und Landschaftsarchitekten. Der hieraus hervorgegangene Siegerentwurf der 3+ Architekten bildet hier mit den Empfehlungen der Jury die Grundlage für den Bebauungsplan.

D.8.3. Zusätzliche Angaben

D.8.3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen waren, neben Angaben aus der Feinuntersuchung „AKS-Gelände“ der Stadt Augsburg vom 15.09.2005, die nachfolgenden Fachgutachten:

- orientierende Altlastenerkundung des Büros Dr. Schönwolf vom 13.12.2005 und 06.05.2008,
- Bauschadstoffbewertung des Büros Dr. Schönwolf vom 12.12.2005,
- Baugrundtechnische Voruntersuchung des Büros Dr. Schönwolf GmbH vom 05.12.2005,
- orientierende Untersuchung der Fa. HPC vom 22.12.1999,

- schalltechnische Untersuchung der Arnold Consult AG vom 04.07.2008 (ergänzt am 12.08.2008 und 24.08.2009) sowie schalltechnische Vorabschätzung vom April 2009,
- schalltechnische Untersuchung des TÜV Süd GmbH vom 11.08.2008 (Ergänzung vom 20.05.2009 und 29.07.2009),
- Lärmmessung des Umweltamtes an der Wasserkraftanlage (Schäfflerbach) vom 11.05.2009
- lufthygienische Untersuchung des Büros EM Plan vom Juni 2008,
- Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Dr.-Ing. H. Kurzak vom 04.07.2007,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Landschaftsarchitekten Möhrle vom 20.06.2008,
- Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg (LLIS).

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

- Regierung von Schwaben, Abfallrechtsbehörde, Schreiben vom 30.01.2007, 26.01.2009,
- Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.02.2007, 29.01.2009,
- Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 01.02.2007,
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 12.03.2007, 26.01.2009 und 06.07.2010,
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schreiben vom 12.02.2007, 05.02.2009,
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Praktische Denkmalpflege, Schreiben vom 07.02.2007, 13.02.2009 und 20.07.2010,
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 14.02.2007,
- Immobilien- und Baumanagement, Schreiben vom 30.01.2007,
- Umweltamt, Abt. Klimaschutz, Schreiben vom 15.02.2007, 16.02.2009 und 14.07.2010,
- Umweltamt, Abt. Bodenschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 10.07.2007 und 26.01.2009,
- Römisches Museum - Stadtarchäologie, Schreiben vom 16.02.2007, 27.01.2009,
- Stadtarchiv, Schreiben vom 17.02.2009 und
- Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 10.02.2009.

Darüber hinaus liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist damit gewährleistet.

D.8.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
Für das Plangebiet sind Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Monitorings nur hinsichtlich der Altlastensituation erforderlich.

In den geplanten sensiblen Nutzungsbereichen werden vorhandene Altlasten zwar vor Aufnahme der eigentlichen Nutzung beseitigt und saniert, es kann aber trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass neben den bereits bekannten Altlastenverdachtsflächen weitere Altlasten im Plangebiet angetroffen werden. Daher wird nach Abschluss eines Bauabschnittes mit den baubegleitend beauftragten Fachgutachtern nochmals anhand der Gefährdungsabschätzungen und Dokumentationen geklärt, ob sich bei den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen neue Erkenntnisse ergeben haben, infolge derer die Erfordernis weiterer Untersuchungen / Maßnahmen besteht.

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

D.8.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nach Aufgabe der Textilproduktion sollen das ehemalige AKS-Betriebsgelände zwischen der Provino- und der Prinzstraße sowie die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen gewerblichen Anlagen und Wohngebäude einer Umnutzung, entsprechend der für das Textilviertel charakteristischen Nutzungsvielfalt, zugeführt werden.

Eine Gegenüberstellung der durch die geplante Umnutzung verursachten Umweltauswirkungen gegenüber der Wiederaufnahme einer gewerblich-industriellen Nutzung zeigt, dass bei einigen Schutzgütern eine Verbesserung eintritt, während bei anderen Schutzgütern ein geringer Eingriff erwartet wird.

Bestehende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form von Gewerbelärm werden durch Nutzungsänderung (Einzelhandelsnutzung, Dienstleistungsbetriebe etc.) reduziert. Nachteilige Auswirkungen infolge verkehrs- und nutzungsbedingter Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch aktive und passive Schutzmaßnahmen und die Festlegung von Lärmkontingenten vermindert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Bestehende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden werden baubegleitend durch eine umfangreiche Boden- und Altlastensanierung beseitigt. Mittelschwere Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch eine Zunahme der Oberflächenversiegelung werden durch Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechend verhält es sich mit Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Im Vergleich zu einer gewerblich-industriellen Nutzung wird die Oberflächenversiegelung bei Realisierung der Planung grundsätzlich etwas geringer ausfallen.

Die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen werden durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Veränderung erfahren, die in ihren Umweltauswirkungen als gering zu bewerten sind. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung werden die Eingriffe in das bereits stark vorbelastete Gebiet kompensiert. Insbesondere sind die geplante Grünachse westlich der Shed-Hallen (SO_{Kultur 1}) und die Freistellung des TIMs sowie des im Anschluss daran befindlichen Stadtarchivs als Gewinn für das Stadtbild und für die Naherholung zu sehen.

Mit der Planung wird eine nachhaltige Stadtentwicklung verfolgt, da dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen wird.

Es ist davon auszugehen, dass nach der Umstrukturierung des AKS-Areals im Sinne des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

D.9. Finanzielle Auswirkungen / Vertragliche Regelungen

Entsprechend den vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 02.03.1995 und 22.07.1999 gefassten Grundsatzbeschlüssen werden die Kosten für die städtebauliche Planung und die erforderlichen Gutachten von den Nutznießern des zu schaffenden Baurechts übernommen.

Zwischen der Stadt Augsburg, den Stadtwerken Augsburg Energie GmbH und Wasser GmbH, dem Investor und den Fremdanliegern wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem u.a. folgende Regelungen getroffen werden:

- die Übernahme der Kosten für die Planung und die erforderlichen Gutachten durch den Investor,
- die Freilegung der öffentlichen Erschließungs-, Grünflächen, inkl. Sanierung eventuell vorhandener Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen und dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen durch den Investor,
- die Durchführung archäologischer Prospektion unter der Aufsicht der Fachbehörden durch den Investor,
- die Planung und Herstellung der Straßen, Brücken, Wege und Plätze mit den Anschlüssen an das vorhandene Straßennetz durch den Investor,
- die Planung und Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschließlich des Anschlusses an die stadtseits zur Verfügung gestellten Sammler durch den Investor,

- die Planung und Herstellung der selbständigen öffentlichen Grünanlagen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch den Investor,
- die Planung und Herstellung der Immissionsschutzanlagen durch den Investor,
- die Übereignung der öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen an die Stadt,
- die Planung, Herstellung und Übereignung der Wasser-, Strom-, Fernwärme- oder Telekommunikationseinrichtungen durch die Stadtwerke Augsburg Wasser und Energie GmbH,
- die Entrichtung eines Folgekostenbetrages für Kindertageseinrichtungen durch den Investor.

Nachdem die Stadt die nördlichen Grundstücke im geplanten Sondergebiet Kultur bereits am 14.01.2004 gekauft hat, hat diese sich auch anteilig an den Erschließungskosten zu beteiligen, da dem Investor nur die durch seine Bauvorhaben verursachten Kosten auferlegt werden können (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Im städtebaulichen Vertrag wurde deshalb vereinbart, dass die Stadt die Verkehrsanlagen vor dem TIM, d. h. den Vorplatz und den nördlichen Teil der zukünftigen öffentlichen Grünanlage südlich der Obgm.-Hohner-Straße selbst herstellt und somit ihren Erschließungsanteil selbst erbringt.

Der städtebauliche Vertrag wurde nach Unterzeichnung durch alle Vertragspartner am 26.11.2008 wirksam.

Im Zusammenhang mit den nach der ersten öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan vorgenommenen grundsätzlichen Änderungen der Planung wurde zwischen der Stadt Augsburg, den Stadtwerken Augsburg Energie GmbH und Wasser GmbH, dem Investor und den Fremdanliegern ein Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet, in welchem Regelungen zu den erforderlichen Änderungen des wirksamen Vertrages getroffen werden.

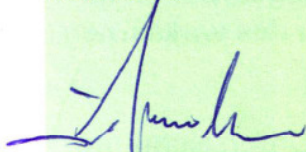
Der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag wurde nach Unterzeichnung durch alle Vertragspartner am 16.06.2010 wirksam.

Der Ausbau der nördlichen Provinostraße und ein Teilstück der Obgm.-Hohner-Straße wurde durch die Stadt Augsburg ausgeführt. Dieser Ausbau ist eine Erneuerung einer bereits endgültig hergestellten Straße nach dem KAG. Hierfür fallen Straßenausbaubeiträge für die bevorteilten Grundstücke an.

D.10. Städtebauliche Statistik

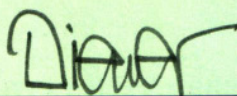
Flächen	in ha	in %
Bauflächen	6,83	53,1
SO ED	1,10	8,6
SO GD	0,28	2,2
SO Kultur	1,37	10,6
SO Studentenwohnheim/Hotel	0,19	1,5
Mischgebiet (MI)	0,82	6,4
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,80	21,7
Flächen für den Gemeinbedarf	0,27	2,1
Verkehrsflächen	3,29	25,6
Straßenflächen, öffentlich	0,97	7,5
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	1,63	12,7
Fuß- und Radwege, öffentlich	0,59	4,6
Flächen für Stellplätze	0,10	0,8
Grünflächen	2,47	19,2
Öffentliche Grünflächen (ohne Amberger Wiese)	1,37	10,6
Amberger Wiese	0,98	7,6
Private Grünflächen	0,12	1,0
Sonstige Flächen	0,27	2,1
Wasserfläche	0,25	1,9
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02	0,2
Gesamtfläche	12,86	100,0

Für die Planung:
Referat 6



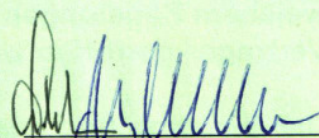
Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtplanungsamt



Norbert Diener
Amtsleiter

Planungsbüros



Arnold Consult AG
Kehrbaum Architekten
Möhrle Landschafts-
architekt
3+ Architekten

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E.1. Grundwasserschutz

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

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

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass mit Schwermetallen belastetes Niederschlagswasser grundsätzlich nicht im Boden versickert werden darf. Dieses Niederschlagswasser muss unter Einhaltung der dafür geltenden Grenzwerte in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

E.2. Überflutungen bei Betriebsstörungen oder Verklausungen

Bei Betriebsstörungen im Triebwerk Nr. 65 am Schäfflerbach und bei Verklausungen des Oberwassers des Triebwerkes sowie bei Eisstau kann Wasser aus dem Oberwasser des Schäfflerbaches in das angrenzende Gelände austreten. Für benachbarte, tiefer liegende Bauwerksteile und deren Öffnungen sind entsprechende Vorkehrungen (z.B. Anordnung und Ausgestaltung) zu treffen, dass kein Grundwasser oder ausgetretenes Bachwasser eintreten kann.

E.3. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist sorgfältig darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen u. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg einzuschalten und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in Kenntnis zu setzen sowie eine Untersuchung des Grundwassers durchzuführen.

E.4. Denkmalschutz

Das gesamte Areal der Augsburger Kammgarnspinnerei ist als Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DSchG in der Denkmalliste für die Stadt Augsburg geführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für den Eigentümer eine Instandhaltungspflicht besteht und Änderungen am Baudenkmal grundsätzlich erlaubnispflichtig nach Art. 6 DSchG sind.

Jegliche baulichen Veränderungen und Abbruchmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der AKS bedürfen einer Verfahrensbeihilgung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Da insbesondere in den bislang unberührten Teilbereichen des Plangebietes mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen gerechnet werden kann, 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 Stadtarchäologie/Abt. Römisches Museum und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, sind an allen Verfahren zu beteiligen. 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 in den betroffenen Bereichen die Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde rechtzeitig bzgl. der Abstimmung von archäologischen Sondagen bzw. Rettungsgrabungen zu kontaktieren.

E.5. Zivilschutz

Nachdem das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg auf den ehemaligen Betriebsflächen der AKS 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.6. Brandschutz

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

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes sind für das Plangebiet folgende Empfehlungen zu beachten:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW-Regel W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand 2/2008 festzulegen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“, Stand 11/2006 auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmungen „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“, Stand Juli 1998 zu planen.
- Feuerwehruzufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.
- In verkehrsberuhigten Bereichen muss ein Vorbeiziehen von Einsatzfahrzeugen an öffentlichen Stellplätzen möglich sein.

F. Anlagen

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

Zentrenrelevante Sortimente

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

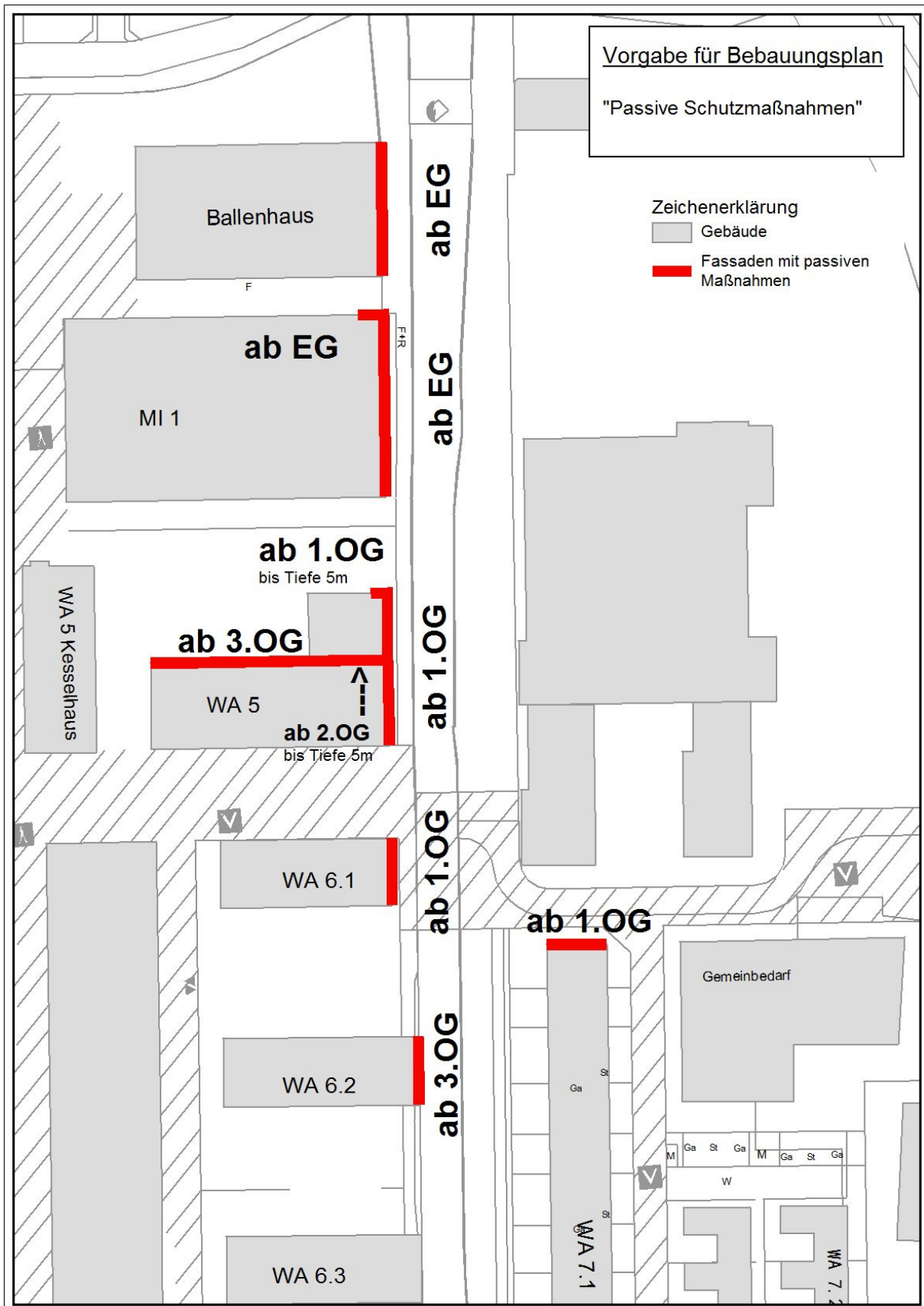
Nicht-zentrenrelevante Sortimente

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

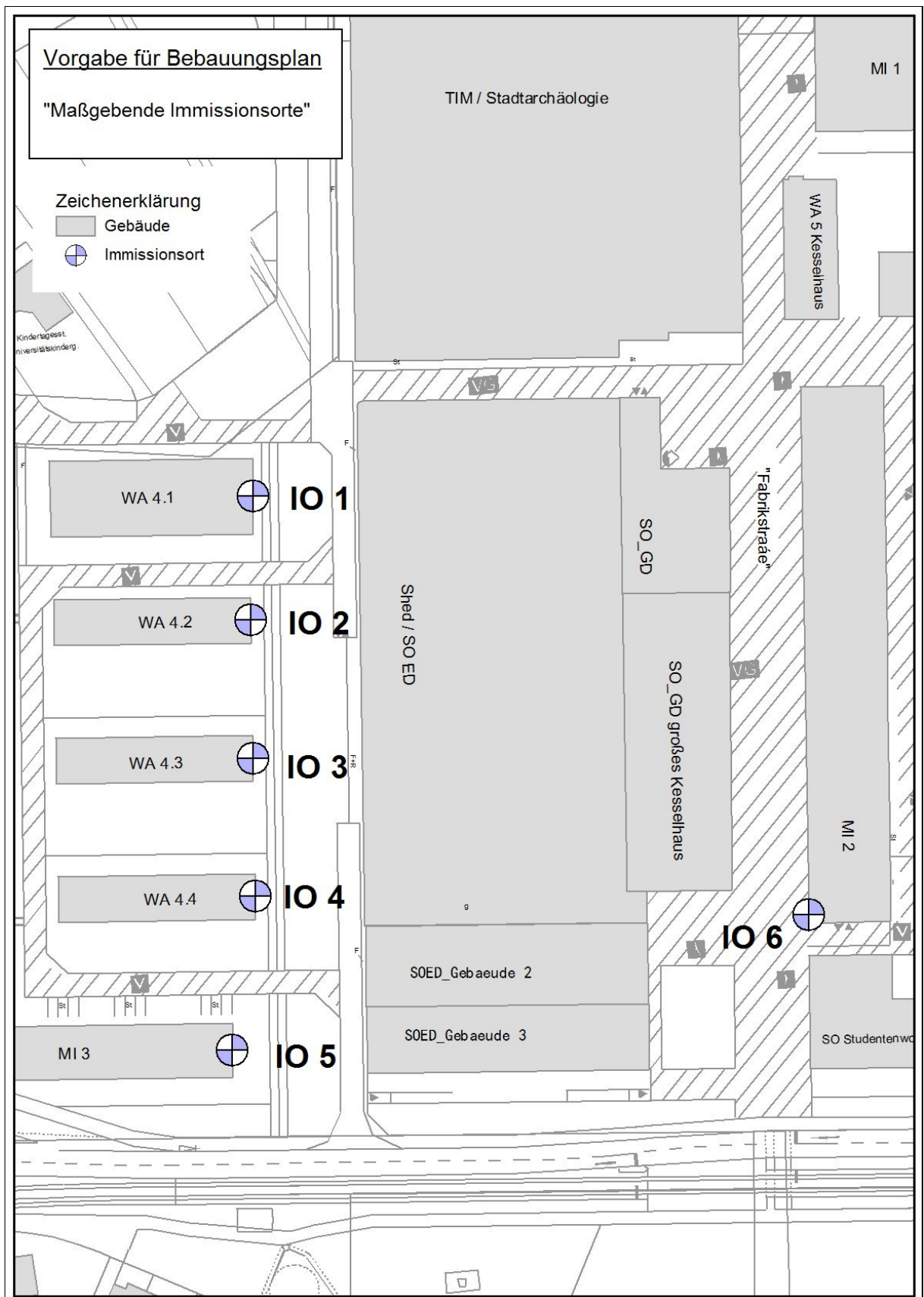
Quelle: Landesentwicklungsplan LEP 2006

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

F.3. Beiplan „Schutzmaßnahmen – Gewerbelärm Martini“



F.4. Beiplan „Maßgebende Immissionsorte (Gewerbelärmkontingentierung SO_{ED})“



F.5. Luftbild

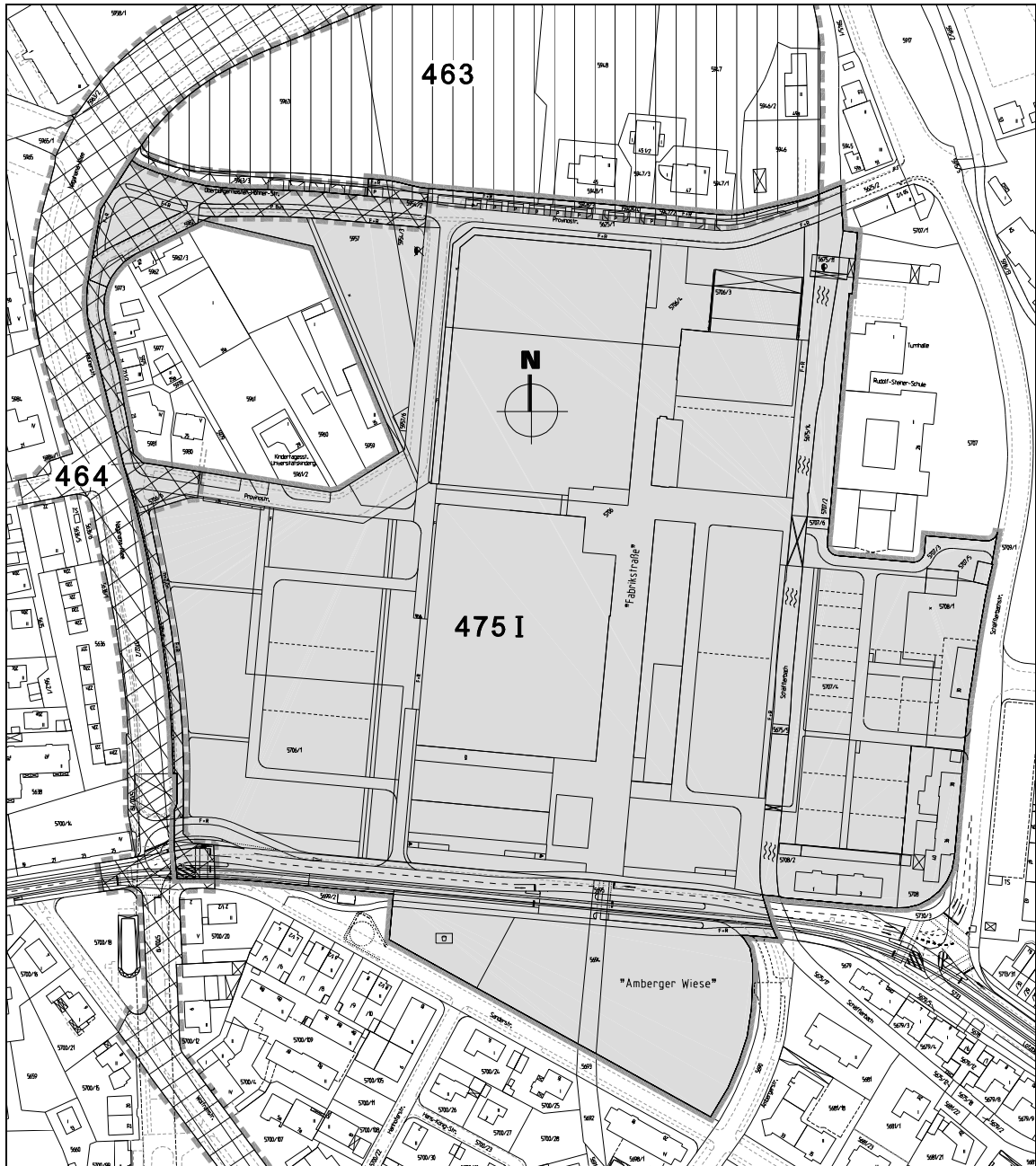


Bildflug von 2009

© Stadtvermessungsamt Augsburg

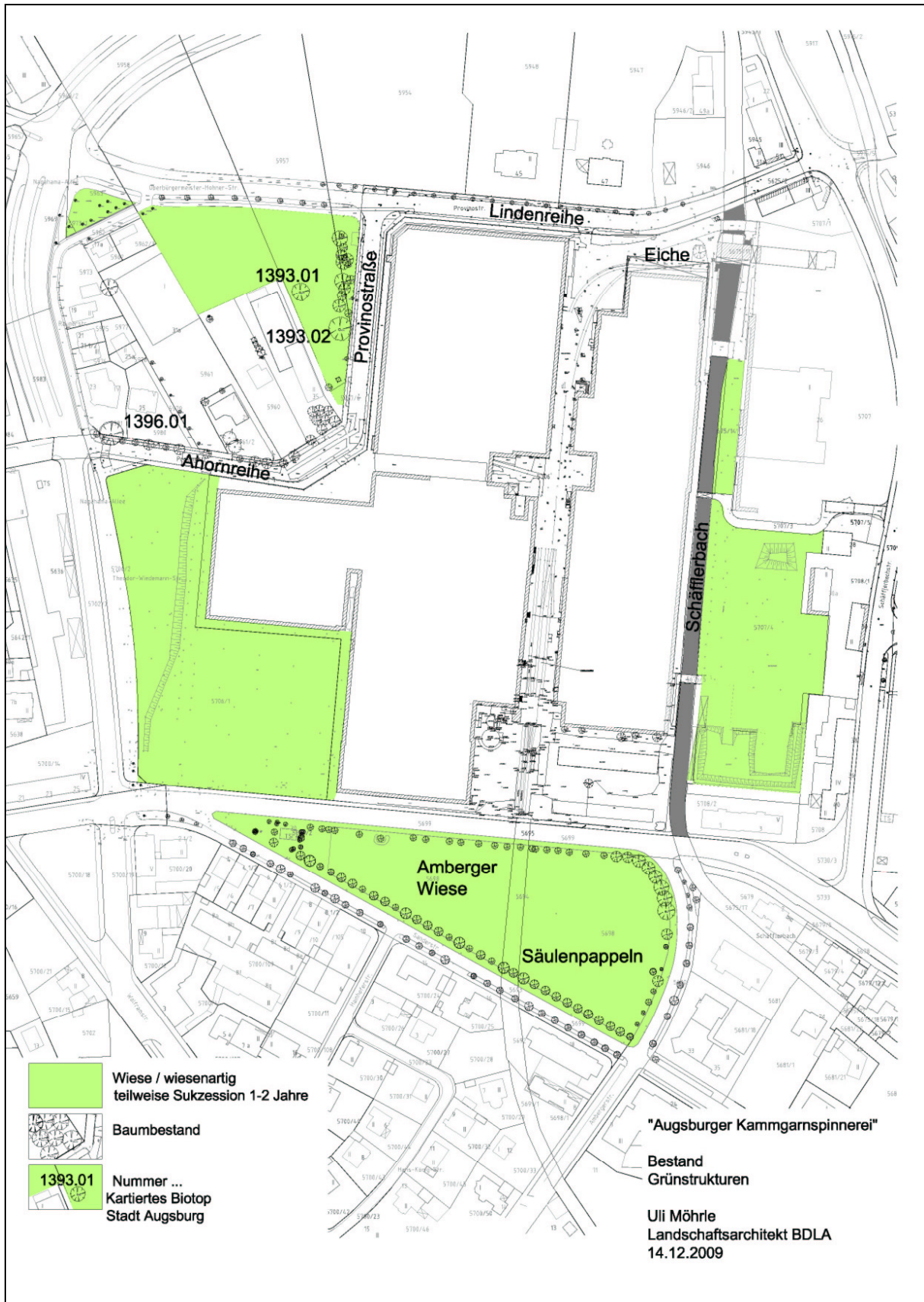
Luftbild o. Maßstab

F.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

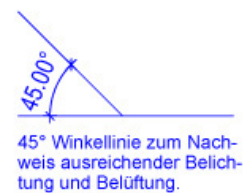
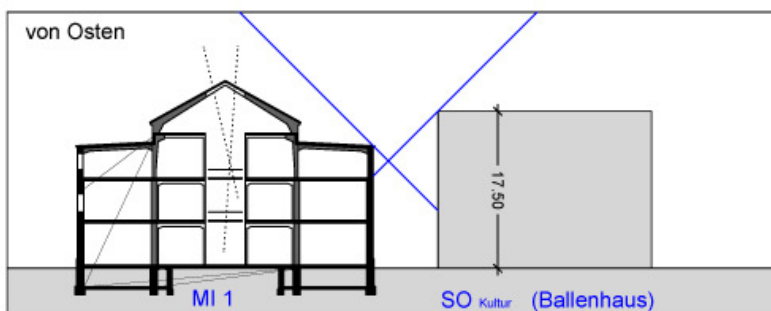
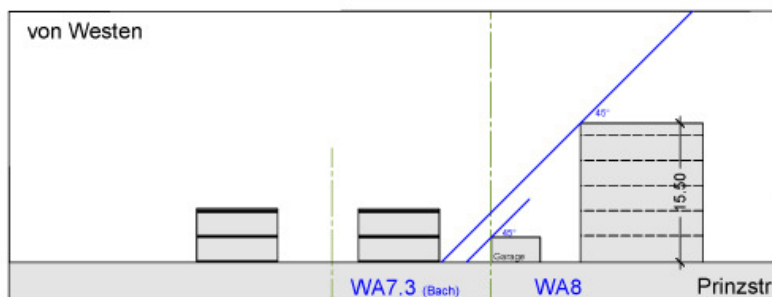
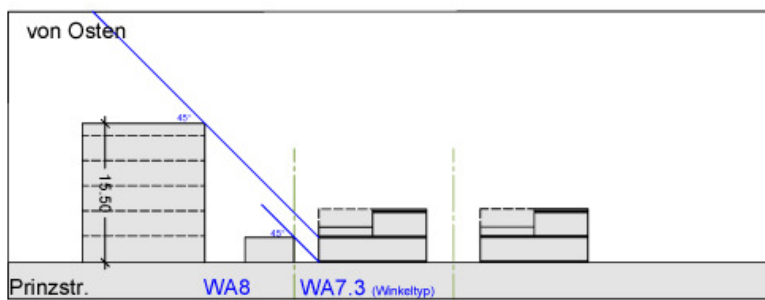
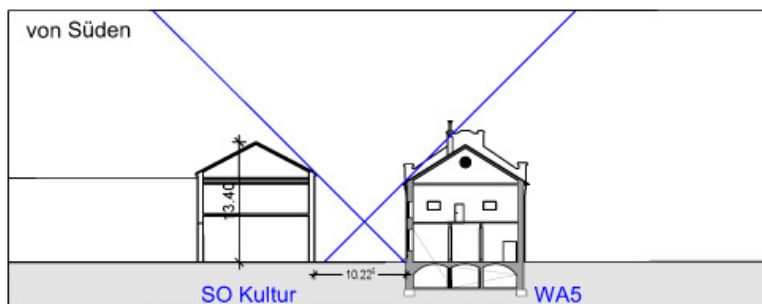
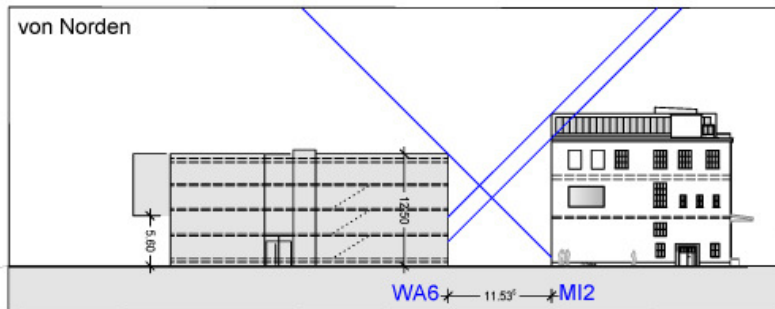


	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 475 I
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 464 „Schleifenstraße“
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 463 „Nördlich der Provinostraße“
	Grenze des Umgriffs des seit dem 23.10.1961 rechtskräftigen Baulinienplans für das „Industriegebiet südöstlich der Altstadt (Schleifenstraße)“ graphisch nicht darstellbar, da Grenze größer als Kartenausschnitt

F.7. Bestand Grünstrukturen



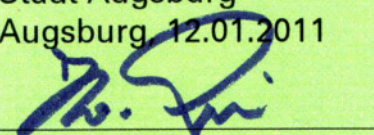
F.8. Beiplan „Systemschnitte Belichtung und Belüftung“



G. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	29.07.2004
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31	06.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.01.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 15.01.2007 mit 16.02.2007
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2	12.01.2007
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	02.10.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 1/2	09.01.2009
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.01.2009
Öffentliche Auslegung	vom 19.01.2009 mit 20.02.2009
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.01.2010
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 23/24	18.06.2010
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.06.2010
Erneute öffentliche Auslegung	vom 28.06.2010 mit 30.07.2010
Satzungsbeschluss	16.12.2010
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	10.01.2011

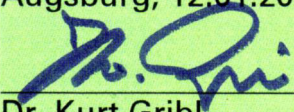
Stadt Augsburg
Augsburg, 12.01.2011


Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



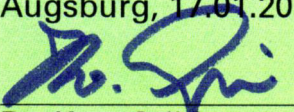
H. Weitere Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil D) und den Anlagen F.1, F.2, F.3, und F.4, in der Fassung vom 28.10.2010 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Augsburg
Augsburg, 12.01.2011

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1-2 / 2011. am 14.01.2011

Stadt Augsburg
Augsburg, 17.01.2011

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

