



Bebauungsplan (BP) Nr. 475 I
„Kammgarnspinnerei“

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

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

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Das 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. Ziel der Planung ist dabei eine Revitalisierung des ehemaligen AKS-Geländes mit den sich im städtebaulichen Zusammenhang befindlichen angrenzenden Bereichen. Angestrebt ist eine funktionale und städtebauliche Integration der neu zu strukturierenden Industriebrache in das Stadtgefüge, insbesondere in das Textilviertel. Mit der Öffnung und Revitalisierung kann an zentraler Stelle innerhalb des Textilviertels erstmals eine mehrfache Durchlässigkeit des bislang geschlossenen Fabrikgeländes in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung geschaffen und damit ein wesentlicher Beitrag zur Vernetzung der Siedlungs- und Landschaftsräume zwischen dem Textilviertel und der Innenstadt erreicht werden.

Nachdem bislang planungsrechtlich nach § 34 BauGB 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 der Planung die Aufstellung eines BP erforderlich. Dadurch soll eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen der Industriebranche AKS gewährleistet werden.

Im Zusammenhang mit der Planung soll der zentrale Kernbereich der ehemaligen Textilfabrik, beidseitig der „Fabrikstraße“, weitestgehend erhalten und einer Nachfolgenutzung mit hoher Aufenthaltsqualität zugeführt werden. So wird im Norden durch die Ansiedlung des Textil- und Industriemuseums, des Stadtarchivs und weiterer kultureller Nachnutzungen ein sogenannter „Kulturblock“ gebildet. Im Südwesten, im Bereich des großen Kesselhauses und der Sheds, wird ein Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 3.100 m² und ca. 155 integrierten Stellplätzen sowie Dienstleistungen, Büros und Gastronomie ausgewiesen. Darüber hinaus sollen im zentralen Bereich östlich der Fabrikstraße auch Misch- (Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Läden, usw.) und Wohnnutzungen zulässig sein. Die westlichen und östlichen Planbereiche werden im Wesentlichen als Wohngebiete entwickelt und sind städtebaulich im Westen durch eine Grünachse und im Osten durch den Schäfflerbach mit angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen vom zentralen Bereich separiert. Östlich des Schäfflerbaches soll mit dem Erhalt der Moschee und dem Färberturm sowie einer neuen Kindertagesstätte ein neues soziales/kulturelles Quartierszentrum entstehen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Hierzu wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 15.01.2007 mit 16.02.2007, während der 1. öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 19.01.2009 mit 20.02.2009 sowie der 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 28.06.2010 mit 30.07.2010 gingen folgende relevante Stellungnahmen ein:

Denkmalschutz

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München,

Schreiben vom 12.02.2007, 05.02.2010 und 20.07.2010

Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Römisches Museum, Stadtarchäologie, Schreiben vom 16.02.2007

Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 10.02.2009

Das gesamte ehemalige Betriebsgelände der AKS 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.

Die geplante Entwicklung des Areals der ehemaligen Augsburger Kammgarnspinnerei basiert auf den Ergebnissen der für das Textilviertel bereits durchgeführten Rahmenplanungen, speziell auf den für dieses Gebiet vorgenommenen Feinuntersuchungen. In diesem Zusammenhang wurden vor allem die zuständigen Denkmalschutzbehörden intensiv in die verschiedenen Planungsprozesse mit eingebunden. Die Grundsätze zum Umgang mit der im Gebiet vorhandenen denkmalwerten Bausubstanz wurden demzufolge in enger Zusammenarbeit mit diesen Fachbehörden festgelegt. Als wesentliche Zielsetzung wurde dabei der weitestgehende Erhalt des baulichen Kernbereiches im Umfeld der Fabrikstraße sowie der Erhalt des Färberturms und des Waschhauses (Moschee) am östlichen Auftakt des Areals definiert.

Die allgemeinen Entwicklungsziele für die Nachfolgenutzung des AKS-Areals wurden in dem vom Stadtrat am 27.10.2005 beschlossenen Neuordnungsplan formuliert. Dabei wurden u.a. auch die zu erhaltenden Gebäude mit prägendem Charakter festgelegt, wobei in Übereinstimmung mit den Denkmalschutzbehörden von einer Neuordnung im Bereich östlich und westlich des Schäfflerbaches ausgegangen wurde. Unter Begleitung der Fachbehörden wurde mittlerweile bereits der Rückbau von mehreren Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung trägt im Grundsatz den im Rahmen der konzeptionellen Vorplanungen mit der Denkmalpflege bereits abgestimmten Kompromiss Rechnung, in dem sie neben einer neuen baulichen Verdichtung des westlichen (im Bereich des sog. Westsheds) und östlichen Teilbereichs (unmittelbar östlich und westlich Schäfflerbach) des Plangebietes einen weitestgehenden Erhalt der Baustruktur des ehemaligen Kernbereiches um die Fabrikstraße sowie den Erhalt des Färberturms und des ehemaligen Waschhauses (Moschee) an der Schäfflerbachstraße vorsieht. Die für das Proviantbachquartier bedeutende Struktur der ehemaligen „Textilfabrik“ sowie die einzelnen Funktionseinheiten der textilen Nutzung bleiben demzufolge auch weiterhin in anschaulicher und erlebbarer Art und Weise ablesbar und erhalten.

Die für die fortbestehenden Bestandsgebäude geplanten Nutzungskonzepte sind nach Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden auch unter Beachtung der zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange und Anforderungen grundsätzlich umsetzbar, so dass der Bebauungsplan innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz auch vollziehbar ist. Weitergehende und detaillierte Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- / Freistellungsverfahren auf Grundlage der konkreten Nutzungskonzepte mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Infolge der Lage des Plangebietes innerhalb 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, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Plangebiet Bodendenkmäler befinden. Für im Zuge der Baumaßnahmen ggf. auftretende Bodenfunde gelten grundsätzlich die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes.

Im Sinne einer gerechten Abwägung der Belange des Denkmalschutzes, des Städtebaus und der Wirtschaftlichkeit kann mit dem Bebauungsplan eine funktionale und städtebauliche Integration der neustrukturierten Industriebranche in das Stadtgefüge Augsburgs, insbesondere des Augsburger-Textilviertels gewährleistet werden.

Immissionsschutz

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 14.02.2007

Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.02.2007 und 29.01.2009

Infolge der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu städtischen Hauptverkehrsstraßen und gewerblichen Betrieben sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. In dicht besiedelten Gebieten wie dem Stadtgebiet Augsburg können derartige Einwirkungen durch Einhaltung ausreichender Abstände oftmals nicht vermieden werden

Nach einer schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG (Untersuchung vom 04.07.2008 einschl. Ergänzung vom 12.08.2008 und 24.08.2009) treten entlang der maßgebenden umgrenzenden Hauptverkehrswege Überschreitungen der nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte und teilweise sogar der nach 16. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte auf, die insbesondere entlang der Nagahama-Allee teilweise zu Einschränkungen für die geplanten Wohnnutzungen führen. Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche ergeben sich auch durch die in der Prinzstraße vorhandene Straßenbahnlinie 6. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können sind im Plangebiet aktive (2,0 m hohe Lärmschutzwand an Nagahama-Allee) und passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung von Räumlichkeiten, Schalldämmmaß, nicht öffnensbare Fenster, etc.) vorgesehen.

Neben der Bewältigung des Verkehrslärms der benachbarten Hauptverkehrsstraßen wird im Zuge der Planung teilweise mit neuen schutzbedürftigen Nutzungen an die im Textilviertel bereits bestehenden Gewerbestandorte Martini- und Riegeleareal herangerückt. Dies bedarf in besonderer Weise einer Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans, zumal das historisch gewachsene Martiniareal als bedeutender Produktionsstandort in seiner Entwicklung nicht unzulässig beschränkt werden darf. Eine wichtige Rolle spielt hierbei das in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgebot, dem in der vorliegenden Planung soweit als möglich durch entsprechende Flächenzuordnungen und Abstände Rechnung getragen wurde. 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 Schäfflerbach 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 Ergebnisse der Untersuchung zeigen an einigen Gebäudefassaden der geplanten Wohngebäude Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A). Im M_{I_1} wird der nächtliche Orientierungswert insbesondere an der Ostfassade um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Nachdem der Fortbestand und das Entwicklungspotential des in Nachbarschaft zum Plangebiet bestehenden Industrie-/Gewerbestandortes eine hohe Bedeutung für die Stadt Augsburg besitzt, hat neben der Beachtung des Trennungsgebots die ergänzende Festsetzung von passiven Schutzmaßnahmen für schützenswerte Räume (keine öffnenswerten Fenster) an den betroffenen geplanten Gebäudefassaden im Bebauungsplan oberste Priorität. Andererseits verbleiben in einigen wenigen Bereichen Fassadenteile, wo Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (maximal 2 dB(A) über dem nächtlichen WA-Wert) nicht ausgeschlossen werden können. Die Orientierungswerte eines Mischgebietes werden hingegen sicher unterschritten, womit gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewährleistet sind. An diesen Fassadenteilen sind Schutzmaßnahmen architektonisch nicht sinnvoll lösbar. Die Stadt trifft für diese Bereiche 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 (Martini-Areal) 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 den Flächen innerhalb des Riegeleareals zwischen der Provino-, Oberbürgermeister-Hohner-Straße und Nagahama Allee ist neben einer Gaststätten-/Biergartennutzung, die derzeit augenscheinlich nicht betrieben wird, 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. Bei Ausschöpfung dieses Entwicklungspotentials treten an den nördlichsten Gebädefassaden der im WA_{4.1} und WA_{4.5} neu geplanten Wohngebäude insbesondere nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet auf. Um mit der Planung das auf dem Riegeleareal 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.

Nach einer schalltechnischen Vorabschätzung durch die Arnold Consult AG vom April 2009 kann hinsichtlich einer möglichen Biergartennutzung auf dem Riegeleareal 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.

Für die innerhalb des Sondergebietes SO_{ED} geplanten Einzelhandelsnutzungen werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom 04.07.2008 (ergänzt am 24.08.2009) Emissionskontingente L_{EK} derart in Ansatz gebracht, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden in Nachbarschaft auch künftig gewahrt werden.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation im Plangebiet wurde durch das Büro EM Plan im Juni 2008 eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass an den maßgebenden Verkehrswegen Nagahama-Allee und Prinzstraße die Grenzwerte für den Jahresmittelwert für PM₁₀ und NO₂ eingehalten bzw. sogar unterschritten werden.

Um Schadstoffeinträge durch Hausbrand für die Innenstadt möglichst zu vermeiden, wird das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH angeschlossen. Zudem wird der Einsatz von Festbrennstoffen für Kleinfeuerungsanlagen zur Vermeidung von Feinstaubemissionen auf die Verwendung von umweltfreundlichen Holzpellets beschränkt.

Grünordnung, Naturschutz, Ausgleich und Artenschutz

Amt für Kinder, Jugend und Familie, Schreiben vom 18.02.2009

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 14.02.2007

Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 12.03.2007

Nachdem im Plangebiet bereits vor der aktuellen Planung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB in dieser Größenordnung auch bereits zulässig waren, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit vorheriger Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erforderlich.

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. Kernstück des Grünordnungs- und Freiflächenkonzeptes sind dabei drei bedeutende lineare Elemente zur Nord-Süd-Gliederung.

So ist im Westen eine Grünachse vorgesehen, die im südlichen Teilbereich in linearer Struktur ausgebildet ist und sich trichterförmig nach Norden zur Oberbürgermeister-Hohner-Straße hin auf eine Breite von ca. 60 m öffnet. In die auf dieser Fläche geplante lockere Baumstruktur können auch bereits auf dem Areal vorhandene Biotope (Rosskastanien) integriert werden.

Die Amberger Wiese soll in der heutigen Form mit den rahmenden Säulen-Pappeln erhalten bleiben, wobei im westlichen Bereich in Kinderspielplatz (Altersklasse 6-12 Jahre) neu geplant ist. Für die im Rahmen des Ausbaus der Straßenbahnlinie 6 gefälltten Bäume wurden zwischenzeitlich bereits entsprechende Neupflanzungen vorgenommen.

Die als Fußgängerbereich geplante „Fabrikstraße“ bleibt eine zentrale Erschließungsachse mit stark urbanem Charakter, die lediglich an den platzartigen Aufweitungen punktuell mit Bäumen überstellt wird.

Entlang des Schöfflerbaches werden zur Sicherung einer durchgängigen Grünvernetzung und Aufwertung des Bachlaufes im Osten des Baches private und öffentliche Grünflächen in wechselnder Breite vorgesehen.

Um die erforderlichen Querschnitte für die im Bereich der Provinostraße vorgesehenen Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege sowie Pflanzstreifen zu gewinnen, können die bestehenden, von der Fachbehörde bereits als nicht mehr erhaltenswert bzw. überaltert eingestuft Baumreihen nicht erhalten werden. Als Ersatz für den Verlust des Baumbestandes wurden auf der Nordseite der Provinostraße bereits neue Baumpflanzungen vorgenommen.

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. Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen.

Klimaschutz

Umweltamt, Abteilung Klimaschutz,

Schreiben vom 15.02.2007, 16.02.2009 und 14.07.2010

Bei der Planung handelt es sich grundsätzlich nicht um eine Neuplanung auf einem bisher unbebauten und freien Gelände (sog. „grüne Wiese“), sondern um die Überplanung des ehemaligen, dicht bebauten und nahezu vollständig versiegelten AKS-Areals in Innenstadtlage. Hinsichtlich der Anordnung und Höhenausbildung von Gebäuden bestehen daher auch vollkommen andere Anforderungen, als bei einer reinen Neuplanung. Vor dem Hintergrund einer für den Innenstadtbereich charakteristischen, dichten Bebauung, einer erwünschten Verflechtung des ehemaligen AKS-Areals mit dem städtebaulichen Umfeld und einer denkmalgerechten Umnutzung des Baudenkmals AKS kann die im „Leitfaden Klimaschutz und Stadtplanung Augsburg“ aufgeführte Empfehlung zu Mindestabständen von Gebäuden im Plangebiet nicht bzw. nur teilweise umgesetzt werden. Nach der Musterbauordnung der Länder (MBO) vom November 2002 sind hinsichtlich Belichtung und Besonnung bei einer

Abstandsflächentiefe von 0,4 H grundsätzlich noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Selbst bei Ausschöpfung der im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudeoberkanten wird diesen Vorgaben in allen maßgebenden Bereichen Rechnung getragen. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Abstandsflächen kann auch eine nachteilige, gegenseitige Verschattung der geplanten bzw. bestehenden Baukörper im Plangebiet weitestmöglich minimiert werden.

Mit der geplanten, bis zu 60 m breiten Nord-Süd-Grünachse kann grundsätzlich eine Verbesserung des Luftaustausches und der Kaltluftströmung im Plangebiet erzielt werden. Auch die stellenweise Begrünung der im jetzigen Stadium völlig vegetationsfreien Fabrikstraße und die Begrünung der sonstigen Erschließungsbereiche wird langfristig eine ausgleichende Wirkung entfalten. Die bachbegleitenden öffentlichen und privaten Grünbereiche entlang des Schafflerbaches führen grundsätzlich zu einer Verbesserung der Schutzfaktoren Luft und Klima in dem bislang nahezu vollständig versiegelten Innenstadtareal.

Die Nutzung von Fernwärme bei der Energieversorgung und die Optimierung der geplanten Gebäude (Flachdach) für eine solare Energienutzung trägt zu einer Verringerung der Emissionen von klimaschädlichen Treibhausgasen bei. Im Laufe des Verfahrens wurde die Anzahl von Geschosswohnungsbauten mit zusätzlichen Penthausgeschossen, soweit mit dem gewünschten städtischen Charakter des Areals noch vereinbar, in mehreren Bereichen des Planareals zu Gunsten von kleineren Einfamilienhäusern mit einem günstigeren A/V-Verhältnis reduziert.

Grundwasserschutz, Bodenschutz, Altlasten

Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht,
Schreiben vom 10.07.2007 und 26.01.2009
Wasserwirtschaftsamt Donauwörth,
Schreiben vom 12.03.2007, 26.01.2009 und 06.07.2010

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 im gesamten Untersuchungsgebiet Auffüllungen (Bauschutt, tlw. Ofenschlacken) anzutreffen sind und Kontaminationen des Bodens vorliegen. 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 Altlastenverdacht wurden das gesamte ehemalige AKS-Betriebsareal und die „Amberger Wiese“ umgrenzt.

Im Rahmen der laufenden bzw. teilweise bereits schon abgeschlossenen Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden die erforderlichen Untersuchungen zur Grundwassergefährdung durchgeführt. Sofern im Rahmen der noch ausstehenden Baumaßnahmen noch weitere Untersuchungen erforderlich sind, werden diese wiederum in Zusammenhang mit dem Umweltamt Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt. Grundsätzlich werden Bau- und Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet nur dann begonnen, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen auch weiterhin uneingeschränkt möglich bleiben.

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.

Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser wird grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, damit gewährleistet ist, dass keine gefährlichen Auswaschungen ins Grundwasser möglich 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.

Planungsalternativen

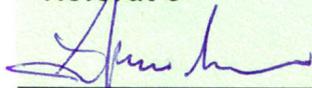
Der Standort des nach Einstellung der Textilproduktion brachgefallenen AKS-Areals ist grundsätzlich bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg für eine Entwicklung einer hohen Nutzungsvielfalt (Kultur, Einzelhandel, Wohn- und Mischnutzung, Grün, etc.) vorgesehen. Darüber hinaus ist infolge der hohen Bedeutung des Areals für das Textilviertel und die Stadt Augsburg (TIM, Stadtarchiv, Moschee, etc.) auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten eine ansprechende Entwicklung des Standortes dringend geboten. Weitere vergleichbare Standortalternativen stehen nicht zur Diskussion.

Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der durchgeführten Feinuntersuchung bereits verschiedene Bauungs- und Erschließungsvarianten untersucht und bewertet. Das letztendlich verfolgte Konzept wurde unter Abwägung städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und grünordnerischer Belange aus der als Ergebnis der Feinuntersuchung hervorgegangenen Neuordnungsplanung vom 15.09.2005 abgeleitet.

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

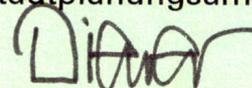
Die vorliegende Planung wird den städtebaulichen, verkehrstechnischen, immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Vorgaben zur Aufwertung des ehemaligen AKS-Areals und den im Textilviertel vorliegenden Nutzungsansprüchen am besten gerecht.

Referat 6



Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Für die Planung:
Stadtplanungsamt



Norbert Diener
Amtsleiter