

Bebauungsplan Nr. 874

„Prinz-Karl-Viertel“

mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellungsverfahren

für den Bereich der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne zwischen der Schertlinstraße im Süden, der Hochfeldstraße im Osten, der Von-der-Tann-Straße im Norden (einschließlich der jeweiligen Straßenflächen) und der Bahnlinie Augsburg-Buchloe im Westen

In Kraft getreten am:

30.06.2006

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	2
Ermächtigungsgrundlage.....	3
A. Planzeichnung	3
B. Zeichenerklärung.....	3
C. Textliche Festsetzungen.....	4
C.1. Allgemeine Vorschriften	4
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	4
C.3. Schlussbestimmungen.....	12
D. Begründung zur Satzung	13
D.1. Anlass der Planung	13
D.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
D.3. Beschreibung des Planbereiches	15
D.4. Ziele der Planung.....	18
D.5. Begründung des Planungskonzeptes und der Festsetzungen	20
D.6. Umweltverträglichkeitsprüfung	28
D.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
D.8. Auswirkungen der Planung	29
D.9. Ver- und Entsorgung	29
D.10. Städtebauliche Statistik	31
D.11. Finanzielle Auswirkungen der Planung / vorgesehene Finanzierung.....	31
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	33
E.1. Altlasten	33
E.2. Immissionsschutz	33
E.3. Entwässerung.....	34
E.4. Archäologie	34
E.5. Baugrund	35
E.6. Bahnlinie	35
E.7. Feuerwehr.....	35
F. Anlagen	36
F.1. Umweltbericht.....	36
F.2. Beiplan	54
G. Verfahrensvermerke	55
H. Weitere Verfahrensvermerke	57

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch, Fassung 2001
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 166 Abs. 1 BauGB, in der aufgrund von Überleitungsvorschriften ab 2001 geltenden Fassung, sowie der Art. 7 Abs. 1, 89 und 91 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 M = 1 : 1.000 in der Fassung vom 04.04.2006 mit dem Übersichtsplan M = 1 : 10.000.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung zur Planzeichnung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 04.04.2006.

§ 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) Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 11 gekennzeichneten Gebiete werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Alle übrigen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

(2) Die in der Planzeichnung mit MI 1 bis MI 8 gekennzeichneten Gebiete werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden.

Alle übrigen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die Gebiete WA 1 bis WA 11 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt.
- (2) Für die Gebiete MI 2 bis MI 8 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
Im Gebiet MI 1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.
- (3) Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- (4) In den Gebieten WA 1 bis WA 11 ist das oberste Geschoss als Terrassengeschoss auszubilden, bei dem die Geschossfläche maximal 80% der zulässigen Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf.
- (5) Von der Festsetzung der 1-Geschossigkeit bei den straßenseitigen Zeilen der Wohnbausteine an der Max-Gutmann-Straße kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die beabsichtigte Gebäudegliederung noch ablesbar bleibt (z. B. durch Rücksprünge, Farb- und Materialwahl).
- (6) In dem Mischgebiet MI 5 sind ausnahmsweise Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Bausteinen zulässig, wenn die beabsichtigte Gebäudegliederung noch ablesbar bleibt (z. B. durch Rücksprünge, Farb- und Materialwahl).
- (7) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird mit 70 cm über der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt. Von der Höhenfestsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die spezielle Nutzung des Gebäudes dies erfordert (z. B. ebenerdiger Zugang zu Läden, Banken).

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- (1) Im Gebiet MI 1 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (2) In den Gebieten WA 1 bis WA 11 wird offene Bauweise festgesetzt.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Plan festgesetzt.
- (4) Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch nicht mehr untergeordnete Anbauten zugelassen werden, sofern die durch Baugrenzen vorgegebene Gebäudegliederung noch ablesbar bleibt.
- (5) Werden innerhalb eines Baufeldes mehrere Gebäude errichtet, so ist unter den Gebäuden ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Die Abstandsregelung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO kommt dabei nicht zur Anwendung.

§ 7 Grünordnung und Naturschutz

- (1) Öffentliche Grünflächen
 1. Öffentliche Grünflächen sind mit Gehölzen gemäß der Gehölzliste (§ 7 (5)) zu gestalten und zu unterhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind, angepaßt an die zu erwartende Nutzungsintensität, als Rasen-, Wiesen- und Sukzessionsflächen zu gestalten und zu pflegen.
 2. In der zentralen, öffentlichen Grünfläche ist die Hauptachse (zwischen MI 3 und MI 7) einheitlich mit einer Baumart durch eine Allee mit großkronigen Bäumen 1. Ordnung zu bepflanzen.
 3. In den Erschließungsstrassen (Prinz-Karl-Weg, Max-Gutmann-Straße und Ernst-Lehner-Straße) sind Baumreihen jeweils einheitlich mit einer Baumart 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
 4. Der Pflanzabstand muß zwischen 10 und 12 m liegen.
 5. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen im öffentlichen Raum ist durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit zu gewährleisten.
 6. Von den festgesetzten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn besondere Umstände (z. B. Zugänge zu den Gebäuden etc.) dies erfordern und die durch die Planung vorgesehene Gestaltungsabsicht noch ablesbar bleibt.

(2) Private Grünflächen, Stellplätze

1. Private Grünflächen sind, einschließlich der Decken der Tiefgaragen, mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Gehölzen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu gestalten und zu unterhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind, angepaßt an die zu erwartende Nutzungsintensität, als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und zu pflegen.
2. Bei einer Unterbauung von Grundstücksflächen durch Tiefgaragen muß die Überdeckung im Mittel mindestens 0,8 m betragen, sofern die von der Tiefgarage unterbaute Fläche mehr als 20% der nicht überbaubaren Fläche des Grundstückes beträgt. An Standorten zur Pflanzung von Bäumen muß die Überdeckung mindestens 1,0 m betragen.
3. Für die Bepflanzung ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
4. Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig (z. B. Betonsteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.) zu befestigen.
5. Oberirdische Stellplatzanlagen sind im Abstand von maximal je 5 Stellplätzen mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung grünordnerisch zu gestalten.

(3) Einfriedungen

1. Zäune sind nur zur Abgrenzung der privaten Bewohnergärten bis zu einer Höhe von max. 1 m und zur Einfriedung der Freiflächen der Kindergärten bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind Abzäunungen jeder Art unzulässig.
2. Die denkmalgeschützten Zäune, die das ehemalige Kasernenareal umgeben, sind, soweit es nutzungsbedingt möglich ist, zu erhalten.
3. Soweit die Grundstücke mit Schmithecken (Höhe: max. 1,20 m) eingefast werden, sind heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

(4) Durchführung

1. Für alle in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase fachgerechte Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu treffen, so daß sowohl oberirdische als auch unterirdische Baumteile keinen Schaden nehmen.
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. in Plätzen, an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muß bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.
2. Begrünungen und Bepflanzungen sind bis spätestens neun Monate nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
3. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Mindestqualitäten der Gehölzliste (§ 7 (5)) sind dabei einzuhalten.
4. Für die einzelnen Baumaßnahmen ist dem jeweiligen Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
5. Die erforderlichen Abstimmungen im Zuge der Erstellung der öffentlichen Grünflächen und des Straßenbegleitgrüns sind rechtzeitig mit dem Amt für Grünordnung und Naturschutz vorzunehmen.

(5) Gehölzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind im öffentlichen Bereich alternativ folgende Gehölzarten und -sorten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Mindestqualität:

Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Acer platanoides

Spitzahorn

Fraxinus excelsior

Esche

Quercus in Arten

Eiche

Robinia pseudoacacia

Robinie

Tilia in Arten

Linde

Entlang der Schertlinstraße:

Populus tremula „Italica“

Säulen-Pappel

Bäume 2. Ordnung:

Mindestqualität:

Hochstämme, 3 x verpflanzt., Stammumfang 18 - 20 cm

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Pyrus calleryana „Chanticleer“

Chinesische Wildbirne

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Entlang der Schertlinstraße:

Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“ Thüringische Mehlbeere

§ 8 Immissionsschutz

(1) Schallschutzmaßnahmen sind an den gemäß Planzeichnung festgesetzten Gebäudefronten vorzusehen.

(2) In allen Bereichen, in denen die oben genannten Festsetzungen gelten, sind bei Wohnungen Grundrisse zu wählen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen benötigt werden, nicht in der dem jeweiligen Verkehrsweg oder zur Bahn zugewandten Fassade liegen. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind bei ruhebedürftigen Räumen, wie Schlafräumen oder Kinderzimmern, alternative Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die auch eine ausreichende Raumbelüftung unter Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes ermöglichen.

(3) Außenbauteile, die Aufenthaltsräume in Gebäuden nach außen abschließen, müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) erreichen:

- zur Bahnlinie Augsburg - Buchloe orientierte Westfassaden sowie Süd- und Nordfassaden bis zu einem Abstand von 25 m von der westlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes:

bei Büros und ähnlichen Nutzungen $R'_{w,res}$ 35 dB(A)

bei Wohnungen $R'_{w,res}$ 40 dB(A)

- zur Schertlinstraße orientierte Südfassaden sowie Ost- und Westfassaden bis zu einem Abstand von 40 m von der Straßenmittenachse

bei Büros und ähnlichen Nutzungen $R'_{w,res}$ 40 dB(A)

bei Wohnungen $R'_{w,res}$ 45 dB(A).

Darüber hinausgehend gelten folgende Anforderungen:

- für das Gebiet MI 4 im Kreuzungsbereich Schertlinstraße - Hochfeldstraße für die Süd- und Ostfassaden:

bei Büros und ähnlichen Nutzungen $R'_{w,res}$ 45 dB(A)

bei Wohnungen $R'_{w,res}$ 50 dB(A),

- für zur Hochfeldstraße orientierte Ost-, Süd- und Nordfassaden bis zu einem Abstand von 30 m von der Straßenmittenachse sowie zur Von-der-Tann-Straße orientierte Nord-, Ost- und Westfassaden bis zu einem Abstand von 30 m von der Straßenmittenachse:

bei Büros und ähnlichen Nutzungen $R'_{w,res}$ 35 dB(A)

bei Wohnungen $R'_{w,res}$ 40 dB(A).

- (4) Das Ansaugen von Frischluft mittels Lüftungseinrichtungen ist in den der Schertlinstraße zugewandten Fassaden unzulässig.
- (5) Bei Tiefgaragen sind die Decken und Wände der Rampen oberhalb einer Höhe von 1 m über Fahrbahnniveau schallabsorbierend auszukleiden.
- (6) Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern durch gutachtlichen Nachweis die Einhaltung des Schallschutzes auf andere Weise sichergestellt werden kann.

§ 9 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.
- (2) Belastetes Niederschlagswasser sowie Tropfwasser aus den Tiefgaragen (soweit die Tiefgaragen entwässert werden) ist in die Kanalisation einzuleiten. Auch stärker verunreinigtes Niederschlagswasser aus Straßenflächen oder gewerblich genutzten Stellplätzen mit höherem Verkehrsaufkommen ist in die Kanalisation einzuleiten.

§ 10 Geländemodellierungen

Die Geländeoberkante der privaten Freiflächen bei den neu zu errichtenden Gebäuden wird mit 50 cm über der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt.

Dies gilt nicht für die Privatgärten, die unmittelbar an die Ostseite des zentralen Parks angrenzen.

Von der Höhenfestsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die spezielle Nutzung des Gebäudes dies erfordert (z. B. ebenerdiger Zugang zu Läden, Banken).

§ 11 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nebenanlagen) mit Ausnahme von Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, sofern dadurch keine Beeinträchtigung der grünordnerischen Gliederung zu besorgen ist.
- (2) Die Einrichtung von Trafostationen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Stellplätze für die Gebiete WA 1 bis WA 11 sind in den dafür festgesetzten Tiefgaragen oder oberirdischen Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen herzustellen.
- (4) Stellplätze für die Gebiete MI 1 bis MI 8 sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen oder in oberirdischen Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen herzustellen.
Nicht überdachte Stellplätze sind in den Gebieten MI 1 bis MI 8 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern verkehrstechnische Belange nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Durchgrünung der Freiflächen gewährleistet ist.
- (5) Für Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung zuzüglich 0,1 Besucherstellplätze festgesetzt.

§ 12 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Ausnahmsweise kann von der Breite oder Ausformung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen abgewichen werden, sofern dies für Rettungsfahrzeuge oder aus sonstigen funktionstechnischen Gründen erforderlich ist.
- (2) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

§ 14 Inkrafttreten

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

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 04.04.2006.

D.1. Anlass der Planung

Im Zuge des Truppenabbaus in Deutschland wurden am 01.12.1994 große Teile der Prinz-Karl-Kaserne von den deutschen Streitkräften freigegeben. Diese Bereiche stehen nunmehr für eine zivile Nutzung zur Verfügung. Noch nicht freigegeben sind die Flächen des Kreiswehrrersatzamtes im Norden des Kasernenareals sowie die dem Freistaat Bayern gehörenden Grundstücke im Nordosten des Kasernenareals, auf denen derzeit noch die Justizvollzugsanstalt untergebracht ist.

Der Grunderwerb für die freigegebenen Teilbereiche erfolgte am 30.12.1994 durch die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH (LWS), die als Treuhänder für die Stadt Augsburg mit der Entwicklung und Vermarktung des Areals beauftragt wurde (seit 2002 DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH, München).

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll das Gelände der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne einer zivilen Nutzung zugeführt werden.

D.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der militärischen Nutzung freigegebenen Flächen des Prinz-Karl-Viertels sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Zur Schaffung von Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

D.2.1. Flächennutzungsplan

Im seit 09.07.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom Januar 1995 in der Änderungsfassung vom 10.08.1998 sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der umgebenden Verkehrsflächen gemischte Bauflächen sowie innenliegend eine zentrale Grünfläche, die westlich und östlich von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen flankiert wird, vorgesehen. Im Teilplan Landschaftsplan sind darüber hinaus Bäume innerhalb der Parkfläche und entlang der Von-der-Tann-Straße dargestellt.

Der Bebauungsplan wird insofern aus dem Flächennutzungsplan und dem Teilplan Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan entwickelt.

D.2.2. Entwicklungsmaßnahme

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme „Prinz-Karl-Kaserne“. Bereits vor Freigabe der Kasernenfläche wurde die Entwicklungssatzung gem. § 6 Abs. 5 des damals gültigen Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 am 21.10.1992 vom Stadtrat beschlossen.

Eine formelle Bekanntmachung der Entwicklungssatzung erfolgte bislang nicht, nachdem der Bund sich bereit erklärt hatte, das Kasernenareal im Rahmen der Verbilligungsgrundsätze freiwillig an die Stadt Augsburg zu veräußern. Von daher handelt es sich bei der Entwicklungsmaßnahme Prinz-Karl-Kaserne um eine sog. „als-ob-Maßnahme“ bzw. vertragliche Entwicklungsmaßnahme.

In der Stadt Augsburg war angesichts der langfristig sich abzeichnenden Entwicklung zum Zeitpunkt der Einleitung der Entwicklungsmaßnahme von einem dringenden Bedarf an Wohnstätten auszugehen. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hatte bereits für das Jahr 1992 ein Wohnungsdefizit von ca. 8000 Wohnungen in Augsburg ermittelt. Nach dem Fachprogramm Wohnen - Fortschreibung 94, vom Stadtrat am 25.10.1995 beschlossen, ist bis zum Jahr 2010 von einem Nachhol- und Neubedarf von ca. 26.000 Wohnungen auszugehen. Dies bedeutet, daß in den Jahren 1992 bis 2010 jährlich zwischen 1500 und 1600 Wohnungseinheiten errichtet werden müßten. Dieser langfristige Bedarf wird auch durch die freigewordenen Wohnungen in den amerikanischen Siedlungen und die derzeit schleppende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt grundsätzlich nicht verringert. Kurz- und mittelfristig soll auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne vor allem die derzeitige Nachfrage nach kostengünstigen Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden.

D.2.3. Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Zur Qualitätsoptimierung wurde 1994 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, bei dem der erste Preis und die anschließende Überarbeitung des Architekten Dipl. Ing. Claus Neumann aus Berlin vom Stadtrat als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen wurde.

D.2.4. Pilotprojekt des Bundes / Programm Siedlungsmodelle

Das Areal der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne gehört auch zu den Pilotprojekten des Bundesbauministeriums „Familiengerechter Wohnungsbau auf bundeseigenen Konversionsgrundstücken“. Es sollen Wege aufgezeigt werden, wie mit der verbilligten Bereitstellung von bundeseigenen Militärf Flächen schnell und zielgerecht familiengerechter Wohnungsbau zu tragbaren Preisen realisiert werden kann. Dieses Pilotprojekt verfolgt damit ähnliche Ziele, wie das Landesprojekt „Offensive Zukunft Bayern“.

Der südwestliche Teilbereich mit einer Größe von ca. 3,5 ha ist als Modellprojekt in das Förderprogramm „Offensive Zukunft Bayern, Siedlungsmodelle - Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ aufgenommen worden. Vorrangiges Ziel des Programms ist die Errichtung modellhafter Siedlungen in Brennpunkten des Wohnungsbedarfs. Die Siedlungsmodelle sollen neue Wege zu einem preiswerten, ökologischen und sozialen Städte- und Wohnungsbau aufzeigen und beispielhaft demonstrieren, wie diese Aspekte zu innovativen Siedlungskonzepten zusammengeführt werden können.

D.3. Beschreibung des Planbereiches

D.3.1. Lage des Plangebietes

Das ca. 11,9 ha große Plangebiet umfasst das Areal der zwischen 1882 und 1884 errichteten ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne mit den umgebenden Straßenflächen. Es befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Hauptbahnhofs und ca. 1,5 km südlich des Innenstadtbereiches mit Fußgängerzone und grenzt im Norden an das Bismarckviertel und im Süden an das Hochfeld an.

Der für die Erholung relevante Siebentischwald ist ca. 2 km in südöstlicher Richtung entfernt.

D.3.2. Innere und äußere Bezüge

Die Umgebung im Norden des Planbereiches ist ein um die Jahrhundertwende entstandenes Wohnquartier. Die geschäftlich belebte Bismarckstraße überwindet städtebaulich wirkungsvoll mit der Bismarckbrücke die Zäsur der Bahnlinie Augsburg-München und stellt die Verbindung zur Innenstadt her. Nach Süden schließt sich das Wohngebiet des Hochfelds an, das erst in den 20er Jahren besiedelt wurde. Zwischen diesen beiden Bereichen liegt das ehemalige Kasernenareal.

Die Wegebeziehungen führen von St. Ulrich über die Hochfeldstraße zum Hochfeldanger sowie vom Königsplatz über den Theodor-Heuss-Platz und die Bismarckstraße durch das Plangebiet und weiter über die Firnhaberstraße zum Messegelände und zur Universität.

Im Westen des Planungsgebietes bildet die Bahnlinie Augsburg-Buchloe eine städtebauliche Zäsur zum Antonviertel entlang der Gögginger Straße. Nach Osten trennt der Protestantische Friedhof das Planungsgebiet von der Haunstetter Straße, einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebietes.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch 4-geschossige Gebäude. Vereinzelt sind auch 3-geschossige Gebäude anzutreffen. Die umliegenden Gebäude bilden eine geschlossene bzw. halboffene Blockrandbebauung. Insbesondere nördlich des Planungsgebietes im Bismarckviertel ist eine große Verdichtung und Verringerung

der Freiflächen festzustellen. Südlich des Planungsgebietes im Hochfeld ist jedoch bereits eine offenere und freiflächenschonendere Bauweise anzutreffen.

Die Geschoßanzahl und damit auch die Gebäudehöhe steigt innerhalb des Planungsgebietes durch die denkmalgeschützten Gebäude Nr. 301 (Prinz-Karl-Palais) an der Schertlinstraße und Nr. 309 an der Von-der-Tann-Straße (Kreiswehrrersatzamt) an. Einschließlich des Dachgeschosses weisen diese beiden Gebäude 5 bzw. 6 Geschosse auf. In Verbindung mit den großen Geschoßhöhen sind diese beiden Gebäude städtebaulich prägend und in ihrem Umfeld dominant. Allerdings wurde durch Kriegsschäden der östliche Teil des Gebäudes 309 vollkommen zerstört und ist heute nicht mehr vorhanden.

Das inzwischen sanierte Gebäude 301 an der Schertlinstraße wird flankiert von zwei kleineren Gebäuden, die als städtebauliches Ensemble eine Blockrandbebauung andeuten. Das westlich des Gebäudes 301 gelegene Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Die Gebäude Nr. 308 und Nr. 309 an der Von-der-Tann-Straße werden voraussichtlich bis Mitte 2006 noch vom Kreiswehrrersatzamt genutzt. Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes wird von der Justizvollzugsanstalt belegt, die ab etwa 2010 nach Gablingen verlagert werden soll.

Unter Denkmalschutz steht neben den Gebäuden Nr. 301 und Nr. 309 noch das Gebäude Nr. 281 an der Hochfeldstraße. Weitere denkmalgeschützte Anlagen stellen das Ehrenmal des Königlich-Bayerischen 3. Infanterieregimentes in der Mitte des Plangebietes und das Artilleriedenkmal im Norden des Plangebietes dar.

D.3.3. Verkehrliche Anbindung

D.3.3.1. Individualverkehr

Das Prinz-Karl-Viertel liegt am südlichen Rand der Innenstadt Augsburgs. Die Haupteinfallsstraßen zur Innenstadt in Nord-Süd-Richtung sind im Westen die Gögginger Straße und im Osten die Haunstetter Straße. Diese beiden Straßen werden über die Schertlinstraße miteinander verbunden, die das Gebiet südlich begrenzt und als HAUPTerschließungsstraße fungiert. Im Norden verläuft die Von-der-Tann-Straße, die jedoch nur über einen einseitigen Anschluß an der Gögginger Straße im Westen verfügt und hauptsächlich dem Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes dient. Lediglich der östliche Teil der Straße als Anbindung zur Hochfeldstraße ist mit einem erheblichen Anteil an Durchgangsverkehr belastet. Die Hochfeldstraße im Osten des Plangebietes dient in Verbindung mit der Haunstetter Straße als Verbindungstrasse in Nord-Süd-Richtung und verbindet das Zentrum Augsburgs mit den südlich gelegenen Quartieren, der Universität und mit der Messe. Die Hochfeldstraße hat somit einen großen Anteil an Durchgangsverkehr abzuwickeln.

Die überwiegend niveaufrei geführte Bundesstraße B 17 liegt westlich des Planungsgebietes und ist südlich über Schertlinstraße und Eichleitnerstraße zu erreichen. Die B 17 ist auch die Hauptverbindung zur Autobahn A 8/E 52 im Norden Augsburgs mit der Anschlußstelle Augsburg-West.

D.3.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Umgebung sind an der Bismarckbrücke, der Ecke Hochfeldstraße/Schertlinstraße und an der Schertlinstraße drei Bushaltestellen mit Zentrumsanbindung vorhanden. Die Buslinien verkehren im 10- bzw. 60-Min.-Takt.

Eine Straßenbahnanbindung mit zwei Linien ist weiter östlich auf der Haunstetter Straße in ca. 300 bis 600 m Entfernung (abhängig von der Meßstelle im Planungsgebiet) vorhanden.

Eine weitere Straßenbahnanbindung liegt ca. 600 m – 900 m (abhängig von der Meßstelle im Planungsgebiet) westlich an der Gögginger Straße. Die Straßenbahnlinien verkehren jeweils im 5-Minutentakt.

Eine Verlängerung des bestehenden Straßenbahnnetzes bis zur Stadtgrenze Königsbrunn ist in Planung.

Westlich des Planungsgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft besteht eine Anschlußmöglichkeit an die Bahnlinie Augsburg-Buchloe. Der Haltepunkt Morellstraße ist durch die Unterführung der Von-der-Tann-Straße zu erreichen. Die Entfernung zum Haltepunkt beträgt lediglich ca. 100 bis 400 m (abhängig von der Meßstelle im Planungsgebiet).

Darüber hinaus ist auch die Anbindung an die Bahnlinie Augsburg-München in ca. 100 bis 400 m Entfernung (abhängig von der Meßstelle im Planungsgebiet) vorhanden. Insgesamt sind auf diese Weise 4 Regionalbahnlinien vorhanden, die in der Hauptverkehrszeit im 30-Min.-Takt verkehren.

D.3.3.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Umfeld des Planungsgebietes kann nicht in ausreichendem Umfang auf den Stellplätzen der entsprechenden Privatgrundstücke abgewickelt werden. Im Hochfeld und im Bismarckviertel wird aufgrund von Stellplatzengpässen und des hohen Parkdrucks der öffentliche Straßenraum für das Abstellen von PKW's mitgenutzt, so daß vielfach verengte Fahrbahnen mit geringer Aufenthaltsqualität vorhanden sind.

D.4. Ziele der Planung

Mit der Wiedernutzung des Areals der Prinz-Karl-Kaserne soll zum einen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden, zum anderen die durch die Kasernennutzung bedingte Trennwirkung zwischen dem Bismarckviertel und dem Hochfeld aufgebrochen werden. Gleichzeitig bietet sich bei dem neu entstehenden Stadtteil die Chance, ein hochwertiges Freiflächenangebot für die künftigen Bewohner zu schaffen und gleichzeitig bestehende Freiflächendefizite der angrenzenden Baugebiete auszugleichen.

Unter diesen Aspekten wurde 1994 der städtebauliche Ideenwettbewerb durchgeführt. Der dabei prämierte Entwurf des Architekten Claus Neumann aus Berlin wurde inzwischen mehrfach überarbeitet und stellt die Basis für den Bebauungsplan dar.

Weitere allgemeine Zielvorgaben wurden im Rahmen des Förderprogramms „Offensive Zukunft Bayern, Siedlungsmodelle – Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ formuliert. Innerhalb dieses Programms wurden vor allem folgende Ziele angestrebt:

- Neue Formen des Zusammenwirkens von Wohnen, Arbeit und Freizeit sollen auf der Basis des Entwurfs des ersten Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ermöglicht werden.
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Es soll versucht werden, trotz hoher Verdichtung der Bebauung, eine hohe Wohn-, Arbeitsplatz- und Freizeitqualität zu erreichen. Insbesondere sollen die Ziele „hohe Baudichte“, „Überschaubarkeit der Siedlung“, „Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften“ und „Wünsche der derzeitigen und künftigen Nutzer“ möglichst optimal vereint werden.
- Die Bauleitplanung soll familiengerechte, barrierefreie und sozialgerechte Hochbauten ermöglichen. Rund ein Drittel der Geschosswohnungen soll dem sozial gebundenen Wohnungsbau in den verschiedenen Förderwegen vorbehalten bleiben. Bezahlbare Eigentumsbildung soll durch spezielle Förderungen für spezielle Gruppen ermöglicht werden.
- Das Erschließungssystem des Baugebiets soll flächensparend und wirtschaftlich sein. Dabei soll dem Fuß- und Radverkehr eine besondere Bedeutung eingeräumt werden. Neue Möglichkeiten des ruhenden Verkehrs sollen getestet werden. Das vorhandene Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) soll optimal angeschlossen werden.

- Auf dem gesamten Gebiet sollen die ökologischen Belange vorrangig berücksichtigt werden. Der Einsatz natürlicher bzw. energie- und ressourcenschonender Materialien wird angestrebt. Die Versiegelung des Gebiets soll gering gehalten, das Regenwasser soll gesammelt und wieder schonend dem Grundwasser zugeführt werden.
- Neben der Energieversorgung aus einem Nahwärmenetz soll durch die Anordnung und die Konstruktion der einzelnen Gebäude passiv Energie gespart werden. Großzügige Begrünung soll die Luft verbessern helfen.
- Die Bebauungsplanung soll den Boden bereiten für innovative Hochbaumaßnahmen.
- Mit dem Projekt soll vor allem gezeigt werden, daß innovativer, ökologischer und sozialer Städte- und Wohnungsbau nicht teurer sein muß als herkömmlicher. Es wird angestrebt, bei der Modellsiedlung unter Anrechnung der Wärmeschutzverordnung von 1995 bis zu 40% im Energiebereich einzusparen und die Baukosten um bis zu einem Viertel, bezogen auf den heutigen Kostenstand zu senken. Entsprechende Einsparungen von einem Viertel werden auch bei den Erschließungskosten und den Baukosten für Außenanlagen angestrebt.

Ein Beirat aus Vertretern der Stadt Augsburg, des Freistaats Bayern und der Entwicklungsträgerin DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung (DKB WSE) GmbH begleitet den Bebauungsplan, konkretisiert die Ziele und schreibt diese fort. Der Beirat entscheidet auch über die Einhaltung der Vereinbarung (Finanzierungsvertrag).

Für die Wohnbaugrundstücke aus dem Bereich „Offensive Zukunft Bayern, Siedlungsmodelle - Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ wurde darüber hinaus ein Verfahren zur Grundstücksvergabe durchgeführt, an dem 9 Architekturbüros, zum Teil in Verbindung mit interessierten Investoren, teilnahmen. Die Beurteilung der eingereichten Unterlagen erfolgte am 20.02.1998.

Für den Gebäuderiegel des Studentenwohnheims an der Bahnlinie wurde im Jahre 1999 ein Architektenwettbewerb durchgeführt sowie für den Bau des Gemeindezentrums und der Kindertagesstätte ein Plangutachten in Auftrag gegeben.

Um nachfolgend für Investoren die Umsetzung der o.a. Ziele zu sichern und zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan gleichzeitig als „schlanker und lernender Bebauungsplan“ erstellt werden. Dies bedeutet, daß nur Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, die darüber hinaus ein Höchstmaß an Flexibilität gewährleisten sollen.

Weitere, allgemeine Zielvorstellungen werden in sogenannten „Qualitätsbausteinen“ aus den Bereichen

- Verkehrserschließung
- Ökologie
- Energie/Technologie
- Hochbau und Stadtgestalt

formuliert, die ohne unmittelbare rechtliche Bindungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen, bzw. mit Leben erfüllen sollen.

Die „Qualitätsbausteine“ sollen insbesondere die abstrakten Programmziele des Siedlungsmodell-Projekts konkretisieren und die Realisierungsphase vorbereiten. Die Grundgedanken dieser Qualitätsbausteine werden durch rahmengebende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan abgesichert.

Im Rahmen der Umsetzung der Siedlungsmodelle wurden die Inhalte der Qualitätsbausteine beim Grundstücksverkauf vertraglich mit den Investoren vereinbart, in den übrigen Bereichen sollen die Qualitätsbausteine den Investoren und Architekten als Planungshilfe auf freiwilliger Basis dienen.

D.5. Begründung des Planungskonzeptes und der Festsetzungen

D.5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet in den Randbereichen und im Inneren des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungsstruktur für das gesamte Prinz-Karl-Viertel sieht eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, einem Gemeindezentrum und zwei Kindertagesstätten vor. Der zentrale Park mit einer Fläche von über 17.000 m² erhöht den Wohnwert des neu entstehenden Stadtquartiers. Spiel- und Freiflächen dienen als gemeinsame Treff- und Aufenthaltsbereiche.

Der das Prinz-Karl-Viertel umschließende Mischgebietsgürtel soll der Aufnahme von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen und auch in das Innere des Viertels orientierten Wohnungen dienen. Gleichzeitig stellt der Mischgebietsgürtel eine hochwertige Schallschutzbebauung für die innenliegenden Wohnbereiche dar.

Die Wohngebiete entwickeln sich entlang den beiden verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen, gegliedert in funktionalen Einheiten, den sogenannten „Bausteinen“.

Drei Geschosse mit Penthaus oder ausgebautem Dach schaffen überschaubare wohnliche Einheiten, die eine Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnanlage ermöglichen. Im Bereich östlich des Parks wird durch eine flexiblere Ausgestaltung der Bausteingrößen auch eine kleinteiligere Gebäudestruktur zugelassen.

Der markante Kasernenaltbau im Süden des Areals wurde bereits in ein Dienstleistungszentrum mit Handel und Gewerbe umgenutzt. Die Geschäfte versorgen bereits heute die ersten Bewohner des Quartiers und die Nachbarschaft.

Vor dem Hintergrund des schlanken und lernenden Bebauungsplanes und zur größtmöglichen Flexibilisierung zukünftiger Gebäudeplanungen werden für die einzelnen Gebiete nur die zulässige Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen mit der zulässigen Geschoßanzahl festgesetzt.

Unter Zugrundelegung der überbaubaren Flächen und der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben sich folgende Dichtewerte: Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert in den allgemeinen Wohngebieten zwischen 0,35 und 0,45, die Geschoßflächenzahl (GFZ) zwischen 1,05 und 1,43. In den Mischgebieten ergeben sich Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,7 und Geschoßflächenzahlen zwischen 0,55 und 2,88.

Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie im § 17 der BauNVO bei allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten festgelegt sind, teilweise nicht eingehalten. Diese Obergrenzen kann die Stadt jedoch im Rahmen ihres Planungsermessens bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe überschreiten. Von dieser Vorschrift macht die Stadt Augsburg im Rahmen der Bebauungsplanung für das Gebiet Gebrauch.

Bezogen auf das Gesamtgrundstück des ehemaligen Kasernenareals werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO jedoch eingehalten.

Als besondere städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO in Teilbereichen sind zu nennen:

- Die Umnutzung der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne wird im Rahmen einer vertraglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprechend § 165 ff. BauGB umgesetzt, die von einem erhöhten Bedarf besonders im Bereich der Wohnungsversorgung in Augsburg ausgeht. Dieser erhöhte Bedarf war in der Stadt Augsburg zum Zeitpunkt der Einleitung der Entwicklungsmaßnahme gegeben.
- Die bauliche Dichte im Planungsgebiet begründet sich auch in der stadtstrukturellen Lage innerhalb des Stadtgebietes von Augsburg und in der verkehrlichen Erschließung der Fläche. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Hauptbahnhofes und ca.

1,5 km südlich des Innenstadtbereiches mit Fußgängerzone. Eine effiziente Nutzung dieses Standortpotenziales ist aus der Sicht der Entwicklung der Gesamtstadt geboten. Sie trägt zur Verkehrsvermeidung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und ebenso zur Auslastung der vorhandenen Gemeinbedarfs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen bei.

- Der vorhandene und zu erhaltende denkmalgeschützte Bestand der das Areal prägenden Kasernenaltbauten bedingt mit seiner 5 – 6-Geschossigkeit eine höhere Baudichte, die durch die angrenzende großzügig dimensionierte zentrale Grünfläche wieder kompensiert wird.
- Durch die erhöhte bauliche Dichte wird den Zielen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) Rechnung getragen. Insbesondere können energiesparende und ressourcenschonende Baumaßnahmen verwirklicht werden. Hinzu kommt, daß eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung von Innenstadtlflächen in Augsburg die Flächeninanspruchnahme an den Stadträndern verringert. Damit wird schließlich unter ökologischen Gesichtspunkten auch der Freiraumschutz verbessert, der ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung darstellt.
- Die Überschreitung der Obergrenzen für die bauliche Verdichtung setzt voraus, daß gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.
Durch die konsequente Ausrichtung der zwischen Bahnlinie und Prinz-Karl-Weg geplanten Gebäudezeilen in Nord-Süd-Richtung werden alle Hauptfassaden der Gebäude im Tagesverlauf besonnt.
Vor allen notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen kann ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagerechten eingehalten werden.
Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO werden die Abstandsflächen in Teilbereichen zulässigerweise unterschritten, dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen geboten und beeinträchtigt nicht die o. g. Qualität der Wohn- und Arbeitsstätten, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt.
- Trotz der Verdichtung werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend verhindert, da die Fläche über den Tiefgaragen - soweit sie überhaupt errichtet werden - gärtnerisch gestaltet werden und die angelegte Vegetation einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leistet. Bei der Stärke der Überdeckung von 0,8 m im Mittel kann der Boden auch eine gewisse Speicherwirkung für das Grundwasser übernehmen. Darüber hinaus wird in den Bereichen, wo keine Tiefgaragen vorhanden sind, also entlang der privaten bzw. öffentlichen Fußwege durch entsprechende Systeme (Mulden, Rigolensysteme, etc.) das Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert und nicht in die Kanalisation geleitet.

- Die Tiefgaragen werden zu größeren Einheiten (ca. 80 Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten) zusammengefaßt und die Zufahrten in unmittelbarer Nähe der Einmündungsbereiche in die Schertlin- und Von-der-Tann-Straße angelegt, wodurch Immissionen auf die im Inneren des Viertels situierten Wohnbereiche wesentlich reduziert werden.
- Zur Kompensation der baulichen Dichte sind eine Reihe von ausgleichenden Maßnahmen vorgesehen. Dazu gehört vor allem die Ausstattung des Gebietes mit Grünflächen. So wird die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der öffentlichen Freiräume durch eine 1,7 ha große zentrale Grünfläche verbessert. Als weitere Maßnahme ist in diesem Zusammenhang das Angebot an Kinderspielplätzen für jede Altersgruppe gem. DIN 18034 zu nennen.
- Die Sanierung und Beseitigung der ursprünglich auf dem Grundstück angetroffenen Altlasten ist als eine nachhaltige Verbesserung der Umweltsituation zu werten.
- Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet nicht entgegen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß alle Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO für das Planungsgebiet erfüllt sind und folglich die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigerweise überschritten werden.

D.5.2. Verkehr

D.5.2.1. Individualverkehr

Für die örtliche Verkehrsanbindung des Gebietes wurden unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens, das durch die neuen Nutzungen entsteht, folgende Kriterien zugrundegelegt:

- Schaffung einer „autoarmen“ Siedlung,
- Schaffung eines differenzierten Wegesystems,
- Erschließung über Stichstraßen zur Vermeidung eines Nord-Süd-Durchgangsverkehrs / Schaffung einer autofreien Siedlungsmitte,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes und damit der Straßenquerschnitte,
- flächendeckend verkehrsberuhigte Bereiche,
- Trennung der Erschließung für Wohnen und Gewerbe,
- Verteilung der Verkehrsmengen auf wenige, notwendige Anbindungspunkte,
- sparsames, flexibel anpassbares Stellplatzangebot bei gleichzeitiger Vermeidung der Verdrängung des ruhenden Verkehrs in benachbarte Quartiere,
- Erprobung innovativer Parkieranlagen,
- Förderung von Gemeinschaftsanlagen und Quartiersgaragen.

Die Verkehrserschließung sieht die Anbindung des westlichen Teilgebietes durch zwei Stichstraßen von der Schertlinstraße und der Von-der-Tann-Straße aus vor. Die Durchfahrt über die Verbindung dieser beiden Stiche wird durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Ausbauplanung für den allgemeinen motorisierten Verkehr unterbunden und nur für Notverkehr freigegeben. Für den Baukörper im Mischgebiet entlang der Bahn wird eine Verbindungsspanne durch Anbindungen an die beiden Stichstraßen, die schon nach ca. 35 m erfolgen, vorgesehen. So kann auch die Erschließung dieses Mischgebietes getrennt und ohne Beeinträchtigung der Wohngebiete erfolgen und eine „autoarme“ Siedlungsmittelpunkt sichergestellt werden.

Das östliche Teilgebiet wird ebenfalls von der Von-der-Tann-Straße und von der Schertlinstraße aus erschlossen.

Die geplante Nutzung auf dem Gelände des Prinz-Karl-Viertels verursacht ein neues Verkehrsaufkommen von voraussichtlich 7.381 Kfz/24 h. Dies ergibt ein mittleres Verkehrsaufkommen von rund 600 Kfz-Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Davon entfallen 275 Fahrten auf den Quellverkehr und 327 Fahrten auf den Zielverkehr. Aufgrund des höheren Anteils von Wohnnutzung ist auch der Anteil des Zielverkehrs höher. Der jedoch relativ geringe Unterschied zum Quellverkehr ist durch die angestrebte Mischnutzung bedingt, die ein ausgewogenes Verkehrsverhältnis zu den einzelnen Tageszeiten erreicht.

D.5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Prinz-Karl-Viertel ist über drei Systeme des öffentlichen Nahverkehrs erschlossen:

- vier Regionalbahnlinien im 30 Min.-Takt (Hauptverkehrszeit)
- zwei Buslinien im 10 Min.-Takt bzw. 60 Min.-Takt
- drei Straßenbahnlinien im 5 Min.-Takt.

Damit ist das Gebiet bereits heute sehr gut erschlossen und weitergehende planerische Maßnahmen sind nicht veranlaßt.

Nähere Ausführungen hierzu können dem Abschnitt über die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes unter D.3.3.2 entnommen werden.

D.5.2.3. Fuß- und Fahrradverkehr

Den Fußgängern und Fahrradfahrern soll das Durchqueren des Prinz-Karl-Viertels in verschiedenen Richtungen ermöglicht werden. Im Prinz-Karl-Viertel verläuft eine Nord-Süd-Wegeverbindung durch das geöffnete Tor des südlichen Altbaus, entlang der Grünanlage durch das geöffnete Tor des nördlichen Altbaus in die Bismarckstraße. Die Öffnung der Tore tagsüber soll für den öffentlichen Fußgängerverkehr durch geeignete

Maßnahmen sichergestellt werden. Für Radfahrer soll, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Durchfahren der Gebäude nicht zulässig ist, zumindest die Durchquerung zu Fuß ermöglicht werden. Im Prinz-Karl-Palais konnte die Öffnung durch vertragliche Regelungen gesichert werden, während beim Kreiswehrrersatzamt eine Öffnung des Tores bislang aus Sicherheitsgründen noch nicht erreicht wurde.

Im Viertel selbst sind alle Straßenräume einschließlich der Wege innerhalb der Grünanlage für Radfahrer befahrbar. Von den Erschließungsstraßen abgetrennte oder gesonderte Radwege sind nicht notwendig.

D.5.2.4. Ruhender Verkehr

Vor dem Hintergrund der Grundintention des Bebauungsplanes wird auch bei der Festlegung der Stellplatzflächen auf eine größtmögliche Flexibilisierung Wert gelegt.

Die Schaffung eines Stellplatzes in einer hausbezogenen Tiefgarage ist planungsrechtlich möglich, wird aber in den Festsetzungen nicht zwingend gefordert.

Insbesondere im Gebiet des Siedlungsmodells sollten innovative Parkierungskonzepte erprobt werden, deren Umsetzung im Rahmen eines Parkraumkonzeptes für das Prinz-Karl-Viertel untersucht wurden. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Schaffung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen in umliegenden Gebäuden des Mischgebietes oder Quartiersgaragen ermöglicht und angestrebt.

Für zwei bis drei „Wohnbausteine“ ist eine Parkierung im Bereich des Mischgebiets entlang der Bahn beabsichtigt, so daß in den „Wohnbausteinen“ selbst auf Parkierungseinrichtungen verzichtet werden kann. Unterschiedliche Finanzierungs- und Betreibermodelle von Gemeinschaftsstellplätzen, wie z. B. eine „Fondslösung“ zur Errichtung von Stellplätzen, werden im Rahmen der Privatisierung der Grundstücke Entscheidungskriterien bilden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben zu allen diesen Parkierungskonzepten den nötigen Spielraum.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes konnten diese „alternativen“ Parkraumsysteme jedoch aufgrund fehlender Akzeptanz auf Seite der Investoren bisher noch nicht umgesetzt werden.

Für die ersten Baugenehmigungen wurden aufgrund des bis Anfang 2001 angewandten Stellplatzschlüssels für ganz Augsburg pro Wohnung 1,1 Stellplätze gefordert. Stadtintern wurden die Stellplatzanforderungen für den Geschosswohnungsbau mittlerweile auf 1 Stellplatz je Wohnung verringert. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen im Prinz-Karl-Viertel hat sich aber gezeigt, dass selbst der ursprüngliche Schlüssel von 1,1 kaum zur Befriedigung des Stellplatzbedarfs ausreicht. Deshalb wird für das Prinz-Karl-Viertel an diesem Schlüssel festgehalten und von einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels abgesehen.

Die Festlegung eventueller öffentlicher Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen wird Bestandteil der Ausbauplanung werden.

D.5.3. Grünordnung und Naturschutz

D.5.3.1. Freiraum

Das zentrale städtebauliche Ziel der Planung ist die Aufhebung der Nord-Süd-Barriere, die durch die bestehende Kasernenanlage gebildet wird. Im Rahmen, der durch die Altbauten geschaffen wird, wird eine dichte, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Struktur aufgespannt. Diese ist in Bänder aufgeteilt. In der Gestaltung des Freiraumes wird die lineare Idee des Wettbewerbsentwurfes wieder aufgenommen. Sowohl der sich in der Mitte erstreckende Park, als auch die Erschließungsstraßen und privaten Wohnwege verlaufen in Nord-Süd-Richtung, ebenso die Vorgärten und Privatgärten im Inneren der „Bausteine“.

Mit der Nutzungsänderung der Kaserne muß der große Freiraum, der ein besonderes Vegetations- und Artenspektrum enthielt, verändert werden. Bestehende wertvolle Grünstrukturen mit typischen Vegetations- und Artenspektren der Fauna werden zugunsten der Naherholungsfunktion für die Stadtbevölkerung aufgegeben. Die Neugestaltung der Freiräume erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten und strebt einen möglichst weitgehenden Ersatz für den Eingriff an.

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele (Qualitätsbaustein Ökologie) auf den privaten Flächen erfolgt im Rahmen privatrechtlicher Verträge.

D.5.3.2. Öffentliches Grün

Der Park stellt als Naherholungsfläche das Zentrum des Quartiers dar. Er betont, insbesondere durch die zentrale Allee, die historische Spur des Geländes, indem er die Kasernenaltbauten untereinander verbindet und das Kriegerdenkmal integriert. Die Wiesenbereiche sind angepaßt an die zu erwartende Nutzungsart und -intensität zu gestalten und zu entwickeln, wobei Spielzonen und lineare Grünstrukturen (Wildgärten mit Gräben und Mulden) zur Regenwasserversickerung Bestandteile des Parkkonzeptes sind.

Zwischen den einzelnen „Bausteinreihen“ erstrecken sich die Erschließungsstraßen ebenfalls in Nord-Süd-Richtung. Diese werden mit Baumreihen ausgestattet.

Der durch die Kasernenaltbauten charakterisierte äußere Rahmen ist als öffentliche Fläche geplant, die eine Abgrenzung nach außen schaffen soll. Sie bietet Spielfläche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Auf der Grundlage einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 65 m² je Wohneinheit können bei Ausnutzung der erreichbaren Bruttogeschosßflächen ca. 650 Wohnungen neu geschaffen werden. Bei einer geschätzten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen sind rd. 1.400 Bewohner zu erwarten.

Als Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Freiflächen dient die DIN 18034 (November 1971), die zuletzt durch die Bekanntmachung Nr. II B 9 - 4132 - 014/91 vom 24.01.1995 des Bayerischen Staatsministerium des Inneren als technische Baubestimmung nach Art. 3 Abs. 3 BayBO eingeführt wurde.

Die Neufassung der DIN 18034 aus dem Jahre 1999 kommt für den Bebauungsplan Nr. 874 nicht mehr zur Anwendung, da die bestehende Konzeption bereits in großen Teilen auf Basis der alten DIN 18034 im Rahmen von Genehmigungen nach § 33 BauGB umgesetzt wurde. Ungeachtet dessen werden auch die Anforderungen der neuen DIN 18034 mit den angebotenen großen Freibereichen, insbesondere im zentralen Park, weitgehend erfüllt.

Folgende Flächen sind für die einzelnen Altersgruppen, bei zugrundegelegten 1.400 Einwohnern im Neubaugebiet, nachzuweisen:

Kleinkinder bis 6 Jahre	1050 m ²
Kinder 6 bis 12 Jahre	1050 m ²
Jugendliche 12 bis 18 Jahre	1050 m ²
Erwachsene und Familie	2100 m ² .

Dabei sind die Anlagen für Kleinkinder innerhalb der Freiflächen der Wohnbausteine zu schaffen. Die übrigen Spielflächen finden in dem zentralen Park ausreichend Platz.

In den öffentlichen Grünflächen an den Quartierszufahrten steht die Sicherung, Pflege und Entwicklung des verbleibenden, wertvollen Gehölzbestandes im Vordergrund. Sie sind als schattige Aufenthaltsplätze zu gestalten.

D.5.3.3. Privates Grün

Die Freiraumplanung der „Bausteine“ basiert auf der linearen Struktur des Entwurfes und ist in verschiedene Streifen zonen eingeteilt. Zwischen Erschließungsstraße und Gebäude befindet sich der Vorgarten, der 50 cm über dem jeweiligen Straßenniveau liegt. Im Innenbereich sind Privatgärten geplant, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind. Dabei können ausnahmsweise auch Nebenanlagen integriert werden, wenn der zusammenhängende Freiraumbereich dadurch nicht zerstückelt oder verunklart wird. Zwischen den Privatgärten sind in der Realisierung halböffentliche, „bausteinbezogene“ Gemeinschaftsflächen vorgesehen, in die Kinderspielplätze zu integrieren sind und die den Bewohnern des jeweiligen Bausteins die Möglichkeit bieten, soziale Kontakte zu knüpfen.

D.5.3.4. Bepflanzung

Öffentliche Grünflächen werden überwiegend mit Gehölzen der festgesetzten Gehölzliste begrünt. Die Artenauswahl der Gehölzliste orientiert sich am derzeitigen Bestand und an der potentiell natürlichen Vegetation des Gebietes (Übergang von Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald, über Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zum Grauerlen-Auwald), wobei der innerstädtische Standort berücksichtigt ist. Die mitaufgenommenen feuchtigkeitsliebenden Gehölzarten sind dabei insbesondere für die Gestaltung der Versickerungsflächen von Bedeutung.

Für private Grünflächen wird auf die Festsetzung einer eigenen Gehölzliste verzichtet.

Die im Rahmen der Qualitätsbausteine und vertraglicher Regelungen angestrebte Dach- und Fassadenbegrünung der geplanten Neubauten im Geltungsbereich stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Siedlungsklimas und zum Ausgleich bzw. Ersatz des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs dar.

D.6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 874 vor dem 14.03.1999 gefasst wurde, müssen die Neufassungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß den einschlägigen Überleitungsvorschriften (§ 25 UVPG und § 233 Abs. 1 BauGB 2004) nicht angewendet werden. Nach dem vorher geltenden Recht ergibt sich keine Pflicht zur UVP. Unabhängig davon wurden alle umweltrelevanten Belange ermittelt, bewertet, in einem freiwilligen Umweltbericht dargestellt und mit dem notwendigen Gewicht in die Abwägung eingestellt.

D.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 874 „Prinz-Karl-Viertel“ handelt es sich um ein Altverfahren mit Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1995. Für Bauleitplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 eingeleitet wurden, kann gemäß § 243 (2) BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung mit der damaligen vollständigen Aussetzung durch den Freistaat Bayern (Art 6f BayNatSchG) weiter angewendet werden. Damit besteht für das laufende Bebauungsplanverfahren keine gesetzliche Verpflichtung, die Eingriffsregelung anzuwenden.

Den Belangen der Grünordnung und des Naturschutzes wurde dennoch unabhängig davon gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung mit integrierter Grünordnungsplanung umfassend Rechnung getragen. Dies wird auch im Umweltbericht, insbesondere unter F.1.3 (Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) und F.1.4 (Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen) ausführlich dargelegt.

D.8. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt können bei einem Vergleich zwischen ursprünglichem Bestand und dem neu zu schaffenden Stadtquartier sowohl hinsichtlich der Freiflächenplanung als auch des städtebaulichen Konzeptes als gering betrachtet werden. Durch die Wiedernutzung brachgefallener Flächen, Beseitigung vorgefundener Altlastenvorkommen und die Bereitstellung großzügig dimensionierter Frei- und Grünflächen sowohl für die neuen Bewohner des Areals als auch der benachbarten Gebiete gilt die Umsetzung der Planungen im Prinz-Karl-Viertel als Beispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die insgesamt schonend und sparsam mit Grund und Boden umgeht.

D.9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Medien ist sichergestellt.

Auch für die ersten Bauabschnitte im Süden des Plangebietes ist die Erschließung gesichert, da die erforderlichen Sparten von der Schertlinstraße aus in das Plangebiet geführt werden können. Für die letzten Bauabschnitte an der Von-der-Tann-Straße ist eine Ver- und Entsorgung auch von Norden her möglich, so daß in Verbindung mit der Hochfeldstraße eine 3-seitige Erschließung möglich ist.

D.9.1. Heizenergieversorgung

Das gesamte Areal ist an das Nahwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen.

Zur Sicherung einer effizienten Ausnutzung des Nahwärmenetzes soll der Anschluß an die Nahwärmeversorgung in den privatrechtlichen Kaufverträgen festgeschrieben werden.

D.9.2. Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom durch die Stadtwerke Augsburg ist gewährleistet.

D.9.3. Wasserversorgung

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann durch den Bau neuer Erschließungsleitungen bereitgestellt werden.

D.9.4. Telekommunikation

Die Integration des Plangebietes in das Netz ist problemlos durchführbar.

D.9.5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die internen Erschließungsstraßen (Ernst-Lehner-Straße, Max-Gutmann-Straße, Prinz-Karl-Weg) sowie die umgebenden bereits bestehenden Straßen (Von-der-Tann-Straße, Hochfeldstraße, Schertlinstraße).

D.9.6. Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage der Stadt Augsburg ist in der Lage, die Abwässer aus dem Planungsgebiet aufzunehmen. Ein Anschluß des Plangebietes an das Kanalnetz ist gewährleistet.

D.9.7. Niederschlagswasser

Der Untergrund besteht zum Teil aus sandigem Kies und ist weit gestuft. Er enthält ohne Ausnahme schluffige, sehr selten auch geringe tonige Beimengungen. Da das Porenvolumen des Kieses durch Sand und Schluff ausgefüllt wird, ist nur ein verminderter Wasserdurchfluss möglich. Die Wasserdurchlässigkeit im Kies ist damit begrenzt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch über Versickerungsbrunnen und Rigolen mit Regenrückhaltebecken möglich.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Versiegelung und die Förderung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung. Zudem wird angestrebt, über begrünte Tiefgaragen und Dachbegrünungen eine bessere Wasserrückhaltung zu erzielen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

D.10. Städtebauliche Statistik

D.10.1. Plangebietsfläche

Flächen	Anteil am gesamten Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	7,5	63,0
Wohnbauflächen (WA)	3,5	29,4
Gemischte Bauflächen (MI)	3,3	27,7
Gewerbliche Bauflächen (GE, GI)	0,0	0,0
Sonderbauflächen (SO)	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,7	5,9
Verkehrsflächen	2,5	21,0
Straßenverkehrsflächen	2,5	21,0
Flächen für Bahnanlagen	0,0	0,0
Verkehrsflächen mit besond. Zweckbestimmung	0,0	0,0
Öffentliche Grünflächen	1,9	16,0
Gesamtfläche	11,9	100,0

D.10.2. Wohneinheiten und Stellplätze

Wohneinheiten	Anzahl
Einzelhäuser	0
Doppelhaushälften	0
Hausgruppen	0
Geschosswohnungsbau	650
Insgesamt	650
Stellplätze	Anzahl
Wohnbauflächen	715
Gemischte Bauflächen	800
Gewerbliche Bauflächen	
Sonderbauflächen	
Flächen für den Gemeinbedarf	30
Insgesamt	1.545

D.10.3. Nutzungskennziffern

Grundflächenzahl	Grundfläche in m ²	Baufläche in m ²	GRZ
Wohnbauflächen	12.800	35.000	0,37
Gemischte Bauflächen	15.050	32.500	0,46
Gewerbliche Bauflächen			
Sonderbauflächen			
Flächen für den Gemeinbedarf	2.450	6.600	0,37
Insgesamt	30.300	74.100	0,41

D.11. Finanzielle Auswirkungen der Planung / vorgesehene Finanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 874 „Prinz-Karl-Viertel“ wird als sogenannte „als-ob-Entwicklungsmaßnahme“ bzw. als vertragliche Entwicklungsmaß-

nahme abgewickelt. Das heißt, die Stadt bzw. der von der Stadt beauftragte Entwicklungsträger, in diesem Falle die DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH (DKB WSE), vormals LWS, erwirbt vom Voreigentümer die Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert.

Von der Stadt wird das Gebiet überplant und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der DKB WSE GmbH durchgeführt. Die einzelnen Baugrundstücke werden anschließend zum Endwert voll erschlossen an einzelne Investoren weiterveräußert. Anfangs- und Endwert werden dabei von einem Gutachter ermittelt.

Mit der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert werden von der Stadt bzw. dem Treuhänder die einzelnen Planungen, Wettbewerbe, die Erschließungsmaßnahmen, die erforderlichen und durch die Planung kausal bedingten Infrastruktureinrichtungen sowie die Kosten für den Treuhänder finanziert.

Da hier auch bereits Kosten für die Infrastruktureinrichtungen enthalten sind, kommt die Erhebung weiterer Infrastrukturabgaben nicht mehr zum Tragen.

Als zusätzliche Finanzierungshilfe ist im Prinz-Karl-Viertel das zinsverbilligte Darlehen des Freistaates Bayern in Höhe von 11 Mio. DM zu nennen, das im Zuge des Programms „Offensive Zukunft Bayern, Siedlungsmodelle - Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ zur Verfügung gestellt wurde.

Aufgrund der letzten Kosten- und Finanzierungsübersicht vom Mai 2005 ist zur Zeit von einer Unterdeckung der Entwicklungsmaßnahme von ca. 400.000 Euro auszugehen. Der vom Stadtrat vorgegebene Grundsatz, daß städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sich selber tragen müssen, für die Stadt also kostenneutral aufgehen sollen, kann damit voraussichtlich nicht eingehalten werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß in dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht nach wie vor die Erstellung und Finanzierung eines zweiten Kindergartens enthalten ist, dessen Erforderlichkeit nach Freiwerden der von der Justizvollzugsanstalt beanspruchten Flächen nochmals zu überprüfen ist.

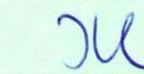
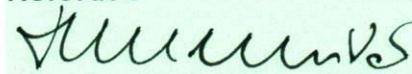
Ein weiterer Grund für das Defizit in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in der langen Zwischenfinanzierungsdauer zu sehen, die durch die erschwerten Vermarktungsmöglichkeiten der Grundstücke in der Nähe des Kreiswehrrersatzamtes und vor allem des Gefängnisses begründet sind.

Für die Planung:

Referat 6

Stadtplanungsamt

Planungsbüro



Dr. Karl Demharter
Berufsmäßiger Stadtrat

Günter Billenstein
Leitender Baudirektor

Arnold
Beratende Ingenieure

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E.1. Altlasten

Auf dem ehemaligen Gelände der Prinz-Karl-Kaserne wurden die festgestellten Altlasten beseitigt. Da zur Feststellung der Altlasten eine Rasteruntersuchung angewandt wurde, hat dies nichtuntersuchte Restflächen zur Folge.

Bei unnatürlichen Auffüllungen sind weitere Untersuchungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Bodenaushub erforderlich.

Gemäß den Feststellungen der Ingenieurgruppe München e.G. ist organoleptisch stark auffälliges Material, welches den Z 1.2 Wert der LAGA-Richtlinie überschreitet, zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

E.2. Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen führen bei Fensterflächenanteilen von weniger als 20 % und Massivbauweise mit R'_{w} der Wand > 45 dB in der Regel zu folgenden Schallschutzklassen der Fenster nach VDI 2719:

bei $R'_{w,res} = 35$ dB(A)	Schallschutzklasse 2,
bei $R'_{w,res} = 40$ dB(A)	Schallschutzklasse 3,
bei $R'_{w,res} = 45$ dB(A)	Schallschutzklasse 4,
bei $R'_{w,res} = 50$ dB(A)	keine Angabe.

Fenster mit einer geringeren Schallschutzklasse als Schallschutzklasse 2 sollten nicht verwendet werden. Beim Einbau ist darauf zu achten, daß Rolläden etc. das Schalldämmmaß der Fenster nicht verschlechtern. In den durch die Verkehrsgeräusche belasteten Fassaden sollen keine Fenster angeordnet werden, über die Schlafräume belüftet werden müssen. Wo dies aus Gründen des Wohnungszuschnittes nicht möglich ist, können neben Schalldämmlüftern und vergleichbaren Einrichtungen auch folgende Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung ausreichender Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden:

Vorbau von Wintergärten mit innerer und äußerer Verglasung und versetzt oder über Eck angeordneter Kipp-Flügel. Die Decke des Wintergartens muß hochschallabsorbierend ausgebildet sein.

Für alle Lüftungseinrichtungen gilt, daß sie das jeweils geforderte Gesamtschalldämmmaß der Fassade laut Festsetzungen nicht verschlechtern dürfen.

Alle Lüftungseinrichtungen sind so zu planen, daß vorzugsweise die Frischluft aus den jeweils vom Verkehrsweg abgewandten Fassaden nachströmt.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, daß unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung, der Raumgrößen und Außenwandflächen auch geringere Schalldämmmaße ausreichen, um zu

gewährleisten, daß die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 eingehalten werden.

E.3. Entwässerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist sicherzustellen, dass diese nur in unbelastete Bodenschichten erfolgt.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund (z. B. über Sickerschächte oder Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geringer Mengen ist dagegen keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist das ATV Merkblatt M 153 § „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzuwenden.

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 dicken bewachsenen Oberboden zu versickern, wobei die Versickerungsfläche 10 – 20 % der angeschlossenen Dachfläche betragen muss. Der verwendete Oberboden ist als Anlagenbestandteil zu betrachten, der mit hohen Schadstoffen 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.

E.4. Archäologie

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes, eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Schwaben, Am Klosterweg 8, 86612 Thierhaupten, Tel.: 08271/8157-0, Fax.: 08271/8157-50, ist an allen

Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

E.5. Baugrund

Auf dem gesamten ehemaligen Gelände der Prinz-Karl-Kaserne ist mit großflächigen Auffüllungen zu rechnen. Die Auffüllungen stellen im gesamten Kasernengebiet die Deckschicht dar und sind überwiegend locker gelagert. Die Schichtmächtigkeit ist sehr unterschiedlich und wechselt zwischen 0,1 bis 8,8 m. Zur Aufnahme von Bauwerkslasten ist dieser Boden nicht geeignet. Bauliche Anlagen sind entsprechend der Mächtigkeit der Auffüllungen durch entsprechende Gründungstechniken statisch abzusichern.

E.6. Bahnlinie

Bei allen Baugenehmigungsverfahren in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen ist die Deutsche Bahn AG zur Prüfung des Vorhabens zu beteiligen.

E.7. Feuerwehr

Im Rahmen der Baugenehmigung ist darauf zu achten, dass die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ eingehalten werden.

F. Anlagen

F.1. Umweltbericht

als Bestandteil der Begründung.

F.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die Stadt Augsburg hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne zwischen der Schertlinstraße im Süden, der Hochfeldstraße im Osten, der Von-der-Tann-Straße im Norden, einschließlich der jeweiligen Straßenflächen und der Bahnlinie Augsburg-Buchloe aufgestellt.

Der Bebauungsplan für das „Prinz-Karl-Viertel“ wurde als „schlanker und lernender Bebauungsplan“ entwickelt. Das heißt, dass nur Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität gewährleisten zu können. Über die Festlegung von Qualitätsbausteinen aus den Bereichen Verkehrserschließung, Ökologie, Energie/Technologie sowie Hochbau/Stadtgestalt wurde jedoch das Konzept konkretisiert.

Der Planungsbereich, ein ehemaliges Kasernengelände mit den umliegenden Straßen am Rand der Innenstadt Augsburgs, hat insgesamt eine Größe von ca. 11,9 ha. Ein Teil davon ist bereits bebaut oder versiegelt. Auf etwa 5,2 ha befindet sich ein Vegetationsmosaik, u. a. bestehend aus Sukzessionsbereichen und Wiesenflächen.

Durch Bebauung werden ca. 3 ha und für zusätzliche Straßen- und Wegeflächen ca. 1,1 ha versiegelt. Etwa 1,9 ha sind für öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die bestehende 5- bis 6-geschossige, z. T. denkmalgeschützte randliche Bebauung bleibt erhalten.

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Randbereichen als Mischgebiet (MI 1 bis MI 8) und im Inneren des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 11) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert in den allgemeinen Wohngebieten zwischen 0,35 und 0,45, die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1,05 und 1,43. In den Mischgebieten ergibt sich eine GRZ zwischen 0,25 und 0,7 und eine GFZ zwischen 0,55 und 2,88. Zum Schutz der Bewohner vor Lärm werden Schalldämmmaße für Außenbauteile an Aufenthaltsräumen festgelegt: bei Wohnungen zwischen 40 und 50 dB(A) und mehr, bei Büros und ähnlichen Nutzungen zwischen 35 und 45 dB(A).

Die Neugestaltung der Freiräume erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten und strebt einen möglichst weitgehenden Ersatz für den Eingriff an. Bestandteile des öffentlichen Freiraumes sind der Park als zentrale öffentliche Naherholungsfläche mit der Allee und den Wiesenbereichen, die mit Baumreihen ausgestatteten Erschließungsstraßen sowie der durch die Kasernenbauten charakterisierte äußere Rahmen.

Anfallendes unverschmutztes und gering verschmutztes Niederschlagswasser soll in Mulden über Rigolen bzw. Rohre, Sickerschächte mit Bodenpassage oder, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Verkehrserschließung sieht die Anbindung der westlichen und östlichen Teilgebiete durch Stichstraßen von der Schertlinstraße und der Von-der-Tann-Straße aus vor. Die Durchfahrt über die Verbindung dieser Stichstraßen wird für den allgemeinen motorisierten Verkehr unterbunden und nur für den Notverkehr freigegeben. Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt getrennt von der der Wohngebiete, so dass eine „autoarme“ Siedlungsmittelpunkt sichergestellt werden kann. Der ruhende Verkehr soll mit Ausnahme der oberirdischen Besucherstellplätze in Tiefgaragen oder in sich selbst abschirmenden oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht werden.

F.1.2. Beschreibung der Umwelt zu Beginn der Planung

F.1.2.1. Nutzungskriterien

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Ein Teil davon ist bereits bebaut oder versiegelt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe und des Brachfallens der Freiflächen ist ein Mosaik aus unterschiedlicher Vegetation (z. B. Sukzessionsbereiche) entstanden. Das Gelände war bis 1998 für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird überwiegend durch 4-geschossige Gebäude geprägt. Die umliegenden Gebäude bilden eine geschlossene bzw. halboffene Blockrandbebauung. Insbesondere im Bismarckviertel nördlich des Planungsgebietes ist eine große Verdichtung mit stark reduzierten Freiflächen festzustellen. Südlich des Planungsgebietes im Hochfeld findet sich eine offenerere und weniger dichte Bauweise. Nach Osten trennt der Protestantische Friedhof das Planungsgebiet von der Haunstetter Straße, einer wichtigen Verkehrsachse innerhalb des Stadtgebietes. Im Westen des Planungsgebietes bildet die Bahnlinie Augsburg-Buchloe eine städtebauliche Zäsur zum Antonviertel entlang der Gögginger Straße.

F.1.2.2. Qualitätskriterien

F.1.2.2.1. Lage, Naturraum und Topographie

Das ca. 11,9 ha große Planungsgebiet umfasst das Areal der ehemaligen „Prinz-Karl-Kaserne“ mit den umgebenden Straßen. Es befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Hauptbahnhofes und ca. 1,5 km südlich des Innenstadtbereiches mit Fußgängerzone. Der für die Erholung relevante Siebentischwald ist ca. 2 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands wird das Planungsgebiet der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebene (047) zugeordnet. Diese umfasst die postglazialen Talböden von Lech und Wertach sowie die eiszeitlich abgelagerten Hoch- und Niederterrassenschotter (Augsburger Hochterrasse).

Das Gelände ist bei einer Geländehöhe von ca. 492 m über Normalnull relativ eben und weist kein Relief auf.

F.1.2.2.2. Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Augsburger Hochterrasse bestehend aus mitteleiszeitlichen Schotterablagerungen mit lehmiger Verwitterungsschicht und mächtiger Lößlehmabdeckung. Es handelt sich dabei um diluviale Lößlehm- und Schotterabdeckungen. Der natürliche Bodentyp wäre die Braunerde.

Aufgrund der Luftbildauswertung und der Bohrergebnisse ist bekannt, dass fast im dem gesamten Untersuchungsgebiet als Deckschicht Auffüllungen vorliegen. Das Auffüllmaterial setzt sich überwiegend aus natürlichem Bodenmaterial, z. T. mit beigemischten Anteilen an Bauschutt (insbesondere Ziegelreste, etwas Schlacke, Verbrennungsrückstände, Holz etc.) zusammen. In einigen Bereichen finden sich verfüllte ehemalige Gruben, die bis in Tiefen von 8,40 m bzw. 8,80 m reichen. Die verfüllten Gruben können ohne zusätzliche Maßnahmen nicht überbaut werden. Die Grube östlich des Mahnmals wurde zwischenzeitlich bis auf einen kleinen Teilbereich, der auf dem Areal des Freistaates Bayern liegt, ausgehoben und bis auf eine Höhe von 3 m unter dem bestehenden Geländeniveau mit Kies wieder verfüllt.

Die Bodenarten der Auffüllungen sind Sand, Schluff, Kies, gelegentlich als Beimengung auch Ton. Die Auffüllung wird von Decklehm unterlagert, der mit wenigen Unterbrechungen flächendeckend ansteht. Darunter steht sandig-schluffiger Kies an, dessen Oberkante sich im Mittel bei 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) befindet. Ab ca. 9 m Tiefe ist das Tertiär (Feinsand, Schluff) zu erwarten.

Die Altlastensituation wurde durch zwei Gutachten (Ingenieurgruppe München e. G 1995/ 1996) sowie eine Luftbildauswertung (Ingenieurbüro H.-G. Carls) untersucht. Diese Untersuchungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

- Auf dem gesamten Kasernengelände muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Aufgefundene Kampfmittel wurden bereits beseitigt.
- Kleinräumig sind leicht erhöhte Belastungen durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Konzentration) vorhanden. Eine Gefährdung durch schadstoffbelastete Bodenluft entsteht dadurch nicht.

- Die untersuchten Bodenproben zeigen insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte. Das untersuchte Auffüllmaterial sowohl der abgegrenzten tieferen Auffüllungen wie auch der flächigen Auffüllungen weist überwiegend keine Schadstoffbelastungen auf. Mit relevanten Schadstoffbelastungen ist im Bereich der ehemaligen KFZ-Hallen und der Werkstätte zu rechnen, wobei sich die Kontaminationen i. d. R. auf geringe Schichtmächtigkeiten beschränken.
- Der unter den Auffüllungen anstehende gewachsene Boden ist mit Ausnahme der Bereiche der ehemaligen KFZ-Hallen und der Werkstatt (Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen) überwiegend als unbelastet einzustufen.
- Grundwasseruntersuchungen im Abstrom ergaben keine Hinweise auf relevante Grundwasserkontaminationen.
- Belastete Bausubstanz findet sich in Betonböden (MKW-Belastung) sowie Kaminen (Schwermetalle, z. B. Arsen).

Die Sanierungsarbeiten erfolgten anhand eines mit dem städtischen Umweltamt, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landesamt für Umweltschutz abgestimmten Konzepts (Altlastenbeseitigungsplan).

F.1.2.2.3. Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mit ca. 483 m üNN, im nordöstlichen Bereich mit ca. 481 m über NN anzunehmen. Bei einer Geländehöhe von ca. 492 m üNN ist somit ein Grundwasserflurabstand zwischen 9 und 11 m zu erwarten. Durch Aufschlussbohrungen im Bereich der westlich gelegenen KFZ-Halle wurde ein Grundwasserflurabstand von 7,90 m bis 9,0 m gemessen. Hierbei handelt es sich um ein lokal begrenztes Stau- und Schichtwasser. Ein großräumig anstehender Grundwasserspiegel im Kies wurde in den tiefreichenden Aufschlüssen nicht festgestellt.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden, im Ostteil des Grundstückes Richtung Nordosten gerichtet.

Fließgewässer gibt es im Planungsgebiet nicht.

F.1.2.2.4. Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im Klimabezirk Württembergisch-Bayerische Schotterplatte und Hügelland. Bei einem Jahresmittel von 7,5°C treten die durchschnittlichen Tiefst- bzw. Höchsttemperaturen von -2°C im Januar und 17°C im Juli auf. Die Niederschläge liegen bei 700 bis 800 mm im Jahr. Das Niederschlagsmaximum fällt im Juli mit 110 mm, das Minimum im Februar mit 40 mm.

Die innerstädtische Lage des Untersuchungsgebietes bedingt gegenüber dem Umland höhere Durchschnittstemperaturen, höhere Maximum- und

Minimumwerte, geringere Luftfeuchte und geringere mittlere Windgeschwindigkeiten.

Vorherrschend in Augsburg sind westliche Windrichtungen, die auch die meisten Niederschläge bringen. Gerade bei windschwachen und austauscharmen bzw. aufheizungsstarken Wetterlagen treten relativ häufig Winde aus Süd-Südwest und Nord-Nordost auf (Jacobeit, 1986).

Durch die innerstädtische Lage und die umliegenden stark frequentierten Straßen ist mit einer gewissen Belastung der Luft durch Abgase zu rechnen.

F.1.2.2.5. Schutzgut Arten und Biotope

F.1.2.2.5.1. Potenzielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich vom Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald zum Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (nach Westen) und Grauerlen-Auwald (nach Osten). Diese darf jedoch nicht überbewertet werden, da die Lage im innerstädtischen Raum die Standorteigenschaften überprägt, wie v.a. Wasserhaushalt oder das Stadtklima (Brugger im Auftrag der LWS Bayern 1995).

Tabelle 1: Arten der potenziellen natürlichen Vegetation

	Baumschicht	Strauchschicht
Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche), <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche), <i>Pinus sylvestris</i> (Wald-Kiefer), <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde), <i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	<i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen), <i>Corylus avellana</i> (Hasel), <i>Crataegus oxyacantha</i> (Zweiggriffliger Weißdorn), <i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffliger Weißdorn), <i>Ligustrum vulgare</i> (Gemeiner Liguster), <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball), <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe), <i>Lonicera xylosteum</i> (Gewöhnliche Heckenkirsche), <i>Daphne mezereum</i> (Seidelbast), <i>Ribes nigrum</i> (Schwarze Johannisbeere), <i>Ribes rubrum</i> (Rote Johannisbeere), <i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn), <i>Juniperus communis</i> (Wacholder)
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald	<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn), <i>Abies alba</i> (Weiß-Tanne), <i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche), <i>Prunus avium</i> (Vogel-Kirsche), <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche), <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche), <i>Betula pendula</i> (Weiß-Birke), <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde), <i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel), <i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen), <i>Corylus avellana</i> (Hasel), <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball), <i>Crataegus oxyacantha</i> (Zweiggriffliger Weißdorn), <i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffliger Weißdorn), <i>Ligustrum vulgare</i> (Gemeiner Liguster), <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe), <i>Lonicera xylosteum</i> (Gewöhnliche Heckenkirsche),

		<i>Daphne mezereum</i> (Seidelbast), <i>Ribes nigrum</i> (Schwarze Johannisbeere), <i>Rosa arvensis</i> (Feld-Rose), <i>Rhamnus catharticus</i> (Echter Kreuzdorn), <i>Clematis vitalba</i> (Gemeine Waldrebe)
Grauerlen-Auwald	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn), <i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche), <i>Prunus padus</i> (Trauben-Kirsche), <i>Alnus incana</i> (Grau-Erle), <i>Betula pendula</i> (Weiß-Birke), <i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme), <i>Salix alba</i> (Silber-Weide), <i>Salix tiandra</i> (Mandel-Weide), <i>Populus nigra</i> (Schwarz-Pappel)	<i>Salix nigricans</i> (Schwarz-Weide), <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel), <i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen), <i>Corylus avellana</i> (Hasel), <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball), <i>Crataegus oxyacantha</i> (Zweiggriffliger Weißdorn), <i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffliger Weißdorn), <i>Ligustrum vulgare</i> (Gemeiner Liguster), <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe), <i>Lonicera xylosteum</i> (Gewöhnliche Heckenkirsche), <i>Daphne mezereum</i> (Seidelbast), <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder), <i>Salix purpurea</i> (Purpur-Weide), <i>Salix eleagnos</i> (Lavendel-Weide), <i>Salix daphnoides</i> (Reif-Weide), <i>Salix viminalis</i> (Korb-Weide), <i>Hippophae rhamnoides</i> (Sanddorn), <i>Myricaria germanica</i> (Deutsche Tamariske), <i>Humulus lupulus</i> (Hopfen)

F.1.2.2.5.2. Reale Vegetation zum Zeitpunkt der Planung

Im gesamten Bereich der Prinz-Karl-Kaserne zeigt sich ein vielfältiges Vegetationsmosaik und eine große Reichhaltigkeit der Flora. So finden sich Sukzessionsgesellschaften auf Splitt oder Kies, Pflasterritzenvegetation sowie verschiedene Grünlandgesellschaften (Parkrasen/ Wiese, Saumgesellschaften, Moosrasen).

Die Ursache hierfür ist die im Vergleich zu den umliegenden städtischen Flächen äußerst geringe Nutzungs- und damit Störintensität und das Brachfallen bislang intensiv genutzter Kasernenbereiche in den vergangenen Jahren.

Darüber hinaus finden sich verschiedene Gehölzgruppen und Einzelgehölze im Plangebiet. Von den z. T. ortsbildprägenden Solitärgehölzen, welche sich vorwiegend im Randbereich des Plangebietes entlang der Von-der-Tann-Straße und der Schertlinstraße sowie randlich der bestehenden Wiesenfläche befinden, sind mehr als 60 Stück durch die in Augsburg geltende Baumschutzverordnung geschützt. Es handelt sich dabei überwiegend um Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), Weiß-Birken (*Betula pendula*) und Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*).

Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

F.1.2.2.5.3. Fauna

Die floristische Vielfalt bedingt gleichzeitig einen hohen Wert für die Fauna, da die extensiv genutzten Wiesenflächen eine gute Nahrungsgrundlage bieten. Auch Brachflächen sowie an Bahnanlagen angrenzende Bereiche und extensiv genutzte Wiesenbereiche besitzen eine große Bedeutung für Insekten innerhalb des städtischen Bereiches. Die alten Gebäudeteile entlang der Schertlinstraße dienen wegen ihres Strukturreichtums gefährdeten Vogelarten (z. B. Turmfalke, Dohle) als Brutplatz.

F.1.2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Zum Zeitpunkt der Planung kennzeichnete die große Freifläche zwischen den Gebäuden 301 und 309 das Planungsgebiet. Städtebaulich prägend und ihr Umfeld dominierend sind die randlichen Gebäude durch ihre 5- bis 6-Geschossigkeit. Entlang der Von-der-Tann-Straße befinden sich einige ortsbildprägende Bäume.

F.1.2.2.7. Schutzgut Mensch

Im Untersuchungsgebiet besteht aufgrund der innerstädtischen Lage eine überwiegend verkehrsbedingte Immissionsbelastung. Die größten Lärmimmissionen werden durch die im Westen angrenzende Bahnlinie Augsburg-Buchloe erzeugt. Weiteren Lärm bringt der Verkehr auf der stark frequentierten Schertlin- sowie Hochfeldstraße.

Tabelle 2: Bestehender und prognostizierter Verkehr auf den umliegenden Straßen

	Fahrzeuge pro Tag	
	1999 / 2000	2010 (Prognose)
Hochfeldstraße	6.200	7.250
Von-der-Tann-Straße (Ostteil)	6.200	7.250
Von-der-Tann-Straße (Westteil)	4.800	
Schertlinstraße (Ostteil)		13.200
Schertlinstraße (Westteil)		16.700
Schertlinstraße (gesamt)	16.300	

Naherholungsflächen gibt es im Untersuchungsgebiet selbst sowie in unmittelbarer Nähe nicht.

F.1.2.2.8. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Planungsgebiet sind die Gebäude 301 (Prinz-Karl-Palais) an der Schertlinstraße, 309 an der Von-der-Tann-Straße sowie 281 an der Hochfeldstraße unter Denkmalschutz gestellt. Des Weiteren befinden sich mehrere Kriegerdenkmäler im Planungsbereich.

F.1.2.3. Schutzkriterien

Besondere Schutzgüter bzw. Schutzgebiete nach den Naturschutz- und Wasserschutzgesetzen gibt es im Planungsgebiet nicht.

Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, existieren im Planungsgebiet nicht (Denkmalschutz, s. F.1.2.2.8)

F.1.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In folgender Tabelle sind die möglichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zusammengestellt.

Tabelle 3: Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Allgemeine Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung
Allgemein	Ressourcenverbrauch	Für die Baumaßnahmen werden sowohl energie- und ressourcenschonende sowie umweltverträglich produzierte, wiederverwendbare Baustoffe und Materialien mit gesundheitlich unbedenklichen Inhaltsstoffen sowie mit langer Lebensdauer verwendet. Es werden vorhandene unkontaminierte Materialien aus der Vornutzung, z. B. Natursteinpflaster, eingesetzt.
Boden	Versiegelung, Verdichtung Veränderung natürlichen, gewachsenen Bodenmaterials und damit natürlicher Bodenfunktionen Veränderung des Bodenwasserhaushaltes	Durch die städtebaulich sinnvolle Verdichtung von Innenstadtflächen kann natürlicher, unbelasteter Boden an anderer Stelle gespart werden. Es handelt sich somit um ressourcensparendes, Grund und Boden schonendes Bauen. Im Planungsgebiet liegen fast ausschließlich Auffüllungen oder versiegelte Bereiche vor, so dass kaum natürlicher Boden in Anspruch genommen wird. Die dichte Bebauung trägt in Verbindung mit großzügig bemessenen Freiflächen zu einer Minimierung der Bodenversiegelung bei. Die Flächenversiegelung wird zur Wahrung natürlicher Bodenfunktionen durch die Förderung der Versickerung verringert. Durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, wird die Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen vermindert.

	Schadstoffeintrag durch kontaminiertes Material	<p>Durch die Baumaßnahmen erfolgen die Sanierung und Beseitigung der angetroffenen Altlasten. Das führt zu einer Verbesserung der Qualität des Schutzgutes Boden bzw. zu einer allgemeinen Verbesserung der Umweltsituation.</p> <p>Es erfolgt eine vollständige Sanierung von Bereichen mit tiefer Verfüllung. Im Zuge der Aushubarbeiten werden der Aushub überwacht und Deklarationsanalysen vorgenommen.</p> <p>Nicht belasteter Bodenaushub wird vor Ort wiederverwendet.</p>
Wasser	<p>Zunahme des Oberflächenabflusses</p> <p>Verringerung der Grundwasserneubildung</p> <p>Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt</p> <p>Schadstoffeintrag ins Grundwasser (Verschlechterung der Grundwasserqualität)</p> <p>Wasserverbrauch</p>	<p>Durch oberirdische Regenwasserrückhaltung oder Regenwasserversickerung, z. B. über breitflächige Versickerung in den Freianlagen und Mulden entlang der öffentlichen und privaten Fußwege, oder Dachbegrünung zur Verzögerung des Regenwasserabflusses können die Dimensionierung der Regenwasserableitung (Kanalisation) reduziert sowie die Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels sichergestellt werden.</p> <p>Die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung in den Seitenstraßen sowie die 0,8 m mächtige Überdeckung auf Tiefgaragen bewirken einen Teilausgleich für die Versiegelung. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Boden dient ebenfalls zur Wasserrückhaltung. Außerdem wird die Voraussetzung für das Pflanzenwachstum geschaffen.</p> <p>Die Bereiche mit teilweise kontaminierten Auffüllungen werden vollständig saniert, so dass die Gefahr einer Verschlechterung für die Grundwasserqualität nicht gegeben ist.</p> <p>Durch die Verwendung von wassersparenden technischen Installationen in den Gebäuden sowie durch die Regen- und Grauwassernutzung zu Brauchwasserzwecken kann der Trinkwasserverbrauch reduziert werden.</p>
Klima und Lufthygiene	Veränderung des Kleinklimas	<p>Die angestrebte Dach- und Fassadenbegrünung der geplanten Neubauten sowie die Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen stellen einen Beitrag zur Verbesserung des Siedlungsklimas und zum Ausgleich der versiegelten Flächen dar.</p> <p>Der Energieverbrauch wird durch die Unterschreitung der Wärmeschutzverordnung von 1995 um 40% bzw. die seit Anfang 2002 gültige Energieeinsparverordnung, die energetisch günstige Ausrichtung der Baukörper, die günstige Hausform und Konstruktion der</p>

	<p>Verschlechterung der Luftsituation</p>	<p>Hochbauten sowie die Nutzung passiver Solarenergie (durch intelligente Grundrisslösungen) verringert. Die 4-geschossige geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie bewirkt für die zu bebauende Fläche eine Abschirmung vor den Emissionen des Zugverkehrs. Die Luftverunreinigung kann dadurch verringert werden.</p> <p>Der ruhende Verkehr wird fast ausschließlich in Tiefgaragen oder in sich selbst abschirmenden oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht. Eine Durchfahrt des zentralen Bereichs ist i. d. R. nicht möglich. Auf diese Weise werden die durch Anwohnerverkehr verursachten Abgase stark verringert.</p>
<p>Arten und Biotope</p>	<p>Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna</p> <p>Verringerung des Artenreichtums</p>	<p>Mehr als ein Drittel der bestehenden, nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume können erhalten bleiben. Die ortsbildprägenden Bäume entlang der Schertlinstraße können aufgrund ihres Alters nicht erhalten bleiben. Dort erfolgten Neupflanzungen anderer Bäume.</p> <p>Die nach Baumschutzsatzung geschützten, zu fällenden Bäume werden durch Neupflanzung ausreichend und adäquat ersetzt. Die Entwicklung neuer Gehölzbestände, z. B. die Pflanzung einer zentralen Allee, findet statt. Die Menge der gepflanzten Bäume (>100) übertrifft die Anzahl der zu beseitigenden deutlich.</p> <p>Die Gehölzliste für den öffentlichen Freiraum orientiert sich am Bestand und an der potenziell natürlichen Vegetation, wobei der innerstädtische Standort berücksichtigt ist.</p> <p>Die im Rahmen der Qualitätsbausteine und vertraglicher Regelungen angestrebte Dach- und Fassadenbegrünung stellt einen Teilersatz für Lebensräume des mit dem Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs dar.</p>
<p>Landchaftsbild/ Stadtbild</p>	<p>Beeinträchtigung des Stadtbildes</p> <p>Zersiedelung der Landschaft</p>	<p>Durch die Bebauung von Innenstadtf lächen kann die Bebauung an den Stadträndern und die Zersiedelung von freier Landschaft reduziert werden.</p> <p>Die bestehenden Altbauten werden durch die homogene Geschossigkeit der einzelnen Gebäudetypen in das städtebauliche Konzept eingebunden.</p> <p>Der Park betont insbesondere durch die zentrale Allee die historische Bedeutung des Geländes, indem er die Kasernenbauten untereinander verbindet. Die historische Entwicklung bleibt ablesbar.</p>

		Die differenzierte Gestaltung des Straßenraumes sowie der Freiflächen bringt einen weiteren Beitrag zur stadtplanerischen Qualität, verbessert die Integration in das städtebauliche Umfeld und führt zur Erlangung einer hohen Wohnqualität.
Mensch	<p>Immissionsbelastung (Lärm, Schadstoffe)</p> <p>Störung</p> <p>Beeinträchtigung der Erholung</p> <p>Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsqualität</p> <p>Beeinträchtigung der Gesundheit</p>	<p>Durch die konsequente Ausrichtung der geplanten Gebäudezeilen in Nord-Südrichtung werden alle Hauptfassaden im Tagesverlauf besonnt, so dass trotz der Dichte für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung und somit für eine Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesorgt wird. In Ost-West-Richtung ausgerichtete Gebäude weisen größere Gebäudeabstände auf.</p> <p>Für die Randbebauung kann durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen eine entsprechende Wohn- und Arbeitsplatzqualität geschaffen werden.</p> <p>Die Verknüpfung von großzügigen Freiflächen und Wohnnutzung im Innenbereich des Planungsareals in Kombination mit der umgebenden Mischbebauung ermöglicht Arbeiten und Wohnen in einem gut nutzbaren Erholungsumfeld.</p> <p>Die Schaffung einer großzügigen, zentralen Grünfläche mit Kinderspielplätzen garantiert ein hohes Maß an Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der öffentlichen Freiräume.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen und die Sperrung des Durchfahrtsverkehrs in Nord-Süd-Richtung, führt zu einer deutlichen Verringerung verkehrsbedingter Störungen. Gleichzeitig wird die Aufenthaltsqualität der Verkehrsräume gesteigert.</p> <p>Die Trennung der Erschließung von Gewerbe und Wohnen verringert die Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Störungen in den Wohnbereichen.</p> <p>Durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen können die durch Anwohnerverkehr produzierten Lärmbelastigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.</p> <p>Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr führt zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens durch täglichen Pendlerverkehr.</p>

Sach- und Kulturgüter	Zerstörung von historischem Kulturgut	Die denkmalgeschützten Gebäude sowie das Dreyer Denkmal im Park bleiben erhalten. Das aus der Hindenburgkaserne stammende Kriegerdenkmal beim Kreiswehrrersatzamt wird verlagert und kann so gesichert werden.
-----------------------	---------------------------------------	--

F.1.4. Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen

F.1.4.1. Schutzgut Boden

Aufgrund der flächenhaft bestehenden Auffüllungen im Untersuchungsgebiet werden keine natürlich gewachsenen obersten Bodenschichten betroffen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden mit Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und der ursprünglichen Horizontierung ist somit bereits in früheren Zeiten erfolgt.

Durch die Bebauung werden zusätzliche Teile der Bodenfläche versiegelt. Auf versiegelten Flächen gehen Boden und seine Funktionen als Puffer, Filter, Vegetationsstandort und Lebensraum irreversibel verloren. Die Bodenversiegelung bewirkt eine Veränderung des Wasserhaushaltes (erhöhter Oberflächenabfluss, Verringerung der Grundwasserneubildung) im Planbereich und dessen Umgebung. Auf der großzügigen öffentlichen Grünfläche bleiben die Bodenfunktionen vollständig, auf wasserdurchlässig befestigten Bereichen teilweise erhalten.

Die Altlasten werden bzw. wurden anhand eines Altlastensanierungsplanes in Zusammenarbeit mit dem städtischen Umweltamt, dem Landesamt für Umweltschutz und dem Wasserwirtschaftsamt saniert und beseitigt, so dass von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens und als Folge der Grundwasserqualität ausgegangen werden kann. Ein punktuelles Vorkommen von Schadstoffnestern, welche von der bisherigen umfassenden Sanierung noch nicht erfasst wurden, ist nicht auszuschließen.

Zusammenfassend sind die durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der bestehenden Situation mit entferntem natürlichem Boden, bestehender Versiegelung (Asphalt, Pflasterbeläge), bestehenden Beeinträchtigungen durch Schadstoffe als relativ gering zu beurteilen. Aus der Altlastensanierung resultiert eine Verbesserung der Bodenqualität.

F.1.4.2. Schutzgut Wasser

Mit der höheren Flächenversiegelung steigt der Oberflächenabfluss, gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung verringert. Großräumige Auswirkungen auf das gesamte Grundwassereinzugsgebiet sind aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Versiegelungsfläche nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Nutzungen schließen negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität weitgehend aus. Der hohe Flurabstand (ca. 9 m) senkt das Risiko für Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch Versickerung oder Schadstoffeinträge weiter.

Aufgrund der fachgerecht durchgeführten Altlastensanierung sind die Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität als gering einzuschätzen.

Insgesamt wird eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Grundwasserquantität und der Grundwasserqualität durch die standörtlichen Gegebenheiten (großer Flurabstand) sowie die geplanten Schutzmaßnahmen weitgehend ausgeschlossen. Durch die Altlastensanierung erfolgt sogar eine deutliche Gefahrenreduzierung für eine mögliche Grundwasserverschmutzung.

Fließgewässer werden nicht betroffen.

F.1.4.3. Schutzgut Klima und Luft

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es lokal zu einer Steigerung der Wärmeentwicklung (veränderte Abstrahlungs- und Wärmespeicherverhältnisse), die jedoch aufgrund der relativ geringen Fläche, des innerstädtischen Standortes, der geplanten großen Grünfläche und der Schutzmaßnahmen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) zu vernachlässigen sind.

Die Bebauung des Prinz-Karl-Viertels bewirkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit eine Verschlechterung der Luftsituation durch Abgase. Die Zunahme ist aufgrund der getroffenen Schutzmaßnahmen sowie für einen innerstädtischen Standort vergleichsweise gering.

Die Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation kann somit zusammenfassend als nicht erheblich und nachhaltig eingeschätzt werden.

F.1.4.4. Arten und Biotope

Die geplante Nutzungsänderung der Kaserne führt zu einem erheblichen Verlust ökologisch wertvoller Vegetationsstrukturen (z. B. Sukzessionsbereiche). Des Weiteren können durch die Bebauung einige nach Baumschutzsatzung geschützte sowie ortsbildprägende Bäume nicht erhalten werden.

Durch den Verlust der Lebensräume wird auch der dort lebenden Fauna die Nahrungs- und damit Existenzgrundlage weitgehend entzogen. In

Gebäuden brütende Tierarten (z. B. Falken) werden ebenfalls beeinträchtigt.

Die Neugestaltung der Freiräume kann die ursprüngliche Lebensraumqualität des Areals für die städtische Fauna und Flora nicht ausreichend ersetzen. Bei den vorhandenen Vegetationsstrukturen handelt sich allerdings mit Ausnahme der Baumbestände um junge, leicht wiederherstellbare Vegetationsbestände, die erst durch das Brachfallen des Kasernengeländes entstehen konnten. Die zu fällenden Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wird daher und besonders vor dem Hintergrund der ansonsten sehr ressourcenschonenden Planung als nicht erheblich angesehen.

F.1.4.5. Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt

Durch den städtebaulichen Entwurf wird die bestehende ortsbildprägende Altbausubstanz integriert, an die Gebäude- und Straßenstruktur der angrenzenden Quartiere angeknüpft, die trennende Wirkung des Kasernenanlage aufgehoben sowie der verhältnismäßig dichten Bebauung eine zentrale öffentliche Grünfläche entgegengesetzt. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Stadtgestalt sind daher ausgeschlossen.

F.1.4.6. Schutzgut Mensch

Durch die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes und Anlage einer großen zentralen öffentlichen Grünfläche wird für die Allgemeinheit eine zusätzliche große öffentliche Naherholungsfläche geschaffen.

Die geplante Wohn- und Mischbebauung führt zu einer Verkehrszunahme, welche wiederum vermehrt Abgase und Lärm hervorruft.

Straßenverkehrslärm:

Zur Feststellung der Geräuschsituation hinsichtlich des Verkehrs wurde eine schalltechnische Begutachtung in Auftrag gegeben. Die Lärmschutzberatung Steger und Piening GmbH München hat diese mit Datum vom 09.02.1996 erarbeitet und durch Schreiben vom 06.12.1996 ergänzt.

Im Bereich der Schertlinstraße beträgt die Zunahme des Verkehrs max. 33 %, wenn man vereinfachend annimmt, daß der gesamte Neuverkehr in die Schertlinstraße fließt. Dies bewirkt in der Schertlinstraße eine Pegelzunahme um 1,2 dB(A).

Unter derselben Annahme nimmt der Geräuschpegel in der Hochfeldstraße um 1,7 dB(A), im Ostteil der Von-der-Tann-Straße ebenfalls um 1,7 dB(A) und im Westteil der Von-der-Tann-Straße um 2,6 dB(A) zu.

Eine wesentliche Verschlechterung, d. h. eine Pegelzunahme um 3 dB(A) oder mehr ist demnach selbst dann in keinem der betroffenen Straßen-

abschnitte zu befürchten, wenn sich der Gesamtverkehr auf diesen Abschnitt konzentrieren würde.

Da jedoch eine Verteilung des Neuverkehrs auf die verschiedenen Straßenzüge eintreten wird, wird die Zunahme der Verkehrsgeräuschbelastung noch niedriger sein und wohl an keiner Stelle ca. 1,5 dB(A) überschreiten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß das neue Bauquartier zumindest aus schalltechnischer Sicht hinsichtlich des Zusatzverkehrs, der von ihm ausgeht, problemlos in die Umgebung eingepaßt werden kann. Für die Randbebauung des Planungsgebietes kann durch die Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Hochbaumaßnahmen eine entsprechende Wohn- und Arbeitsqualität geschaffen werden.

Bahnlärm:

Es ist festzustellen, daß grundsätzlich auch in der Nähe der Bahnstrecke gebaut werden kann, wenn sich die Bebauung selbst vor der Geräuschbelastung schützt, d. h. entsprechende Anforderungen an die Schalldämmung von Fassaden an Fenstern erfüllt und ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen vorgesehen sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Außengeräuschwerte nicht überschritten werden.

Tagsüber wird außerhalb eines Abstandes von ca. 40 m von der westlichen Grundstücksgrenze dieser schalltechnische Orientierungswert nicht mehr überschritten.

Nachts tritt eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes jedoch erst außerhalb eines Abstandes von 130 m nicht mehr auf.

Prüft man den erforderlichen Abstand anhand der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die 4 dB(A) höher sind und tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) betragen, so stellt man fest, daß tagsüber ein Abstand von ca. 20 m und nachts ein Abstand von ca. 60 m von der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich wäre.

Es kann somit festgestellt werden, daß tagsüber ein Abstand von 20 m bis 40 m und nachts von 60 m bis 130 m günstig wäre.

Es ist davon auszugehen, daß ohne Bedenken mit der Wohnbebauung außerhalb eines Abstandes von 60 m von der westlichen Grundstücksgrenze begonnen werden könnte (1. Bauabschnitt).

In diesem Abstandsbereich wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tagsüber unterschritten und nachts der Immissionsgrenzwert gerade erreicht.

Es sollten dann die Wohnungsgrundrisse so geplant werden, daß Schlaf-
räume überwiegend nach Osten orientiert sind.

Zur Sicherung eines aktiven Schallschutzes entlang der Bahn wird im
Rahmen privatrechtlicher Verträge eine Realisierung des Gebäuderiegels
vor Errichtung der dahinterliegenden Wohnbebauung angestrebt. Ein
Großteil dieser schützenden Bebauung wurde inzwischen mit dem Bau
des Studentenwohnheimes an der Bahnlinie bereits realisiert.

Die zusätzlich verursachten Lärmimmissionen, die durch den zusätzlichen
Verkehr produziert werden, können aufgrund der vorgesehenen Schutz-
maßnahmen und der innerstädtischen Lage mit bereits hoher Verkehrs-
belastung insgesamt als relativ gering eingeschätzt werden. Mögliche
Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Lärm sind in den westlich
gelegenen, randlichen Bereichen durch Immissionen trotz geplanter
Schutzmaßnahmen zu erwarten. Durch die Art der Bebauung wird jedoch
auf diesen Umstand reagiert.

F.1.4.7. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Die denkmalgeschützten Gebäude sowie das zentral im Park gelegene
Dreyer Denkmal bleiben erhalten, das aus der Hindenburgkaserne stam-
mende Kriegerdenkmal südlich des Kreiswehrrersatzamtes soll verlagert
werden, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Sach- und Kultur-
güter zu erwarten sind. Lediglich der denkmalgeschützte historische
Zaun, der das ehemalige Kasernengelände umfasst, kann nur in Teilbe-
reichen erhalten bleiben. Zaunabschnitte, die abgebaut werden müssen,
sollen aber an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder Ver-
wendung finden und so an die ursprüngliche Kasernennutzung mit erin-
nern.

F.1.4.8. Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern

Die durch den zusätzlichen Verkehr hervorgerufene Zunahme von Immis-
sionen verringert die Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowohl im Plange-
biet als auch im näheren Umfeld. Aufgrund der Schutzmaßnahmen zur
Einhaltung der Orientierungs- bzw. Grenzwerte und der Regelung des
Verkehrs im Planungsgebiet werden erheblich störende Belastungen
ausgeschlossen.

Die Zunahme des Verkehrs führt zu einer Verringerung der Erholungseig-
nung im Randbereich des Planungsgebietes. Durch die innerstädtische
Lage und die damit verbundene Belastungssituation fallen diese Beein-
trächtigungen wesentlich geringer aus als bei anderen Baugebieten.

Weitere negative Wechselwirkungen sind aufgrund der innerstädtischen
Lage, der ehemaligen Nutzung des Untersuchungsgebietes als Kaserne
und der standörtlichen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Die positiven
Wechselwirkungen, wie z. B. die durch Altlastensanierung verbesserte
Bodenqualität und Umweltsituation oder die Neugestaltung des Stadtbil-

des und die damit verbundene Aufwertung der Naherholungsmöglichkeiten wiegen die negativen Wirkungen auf.

F.1.5. Übersicht zu anderweitigen geprüften Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine weiteren Alternativen geprüft, da die übergeordneten Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) im Planungsgebiet Siedlungsflächen vorsehen und es um die konkrete Umnutzung einer bestimmten ehemaligen Kasernenfläche geht.

Unter der Forderung nach preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit 80 Teilnehmern durchgeführt, bei dem der erste Preis und die anschließende Überarbeitung vom Stadtrat als Grundlage für diesen Bebauungsplan beschlossen wurde.

Zur optimalen Umsetzung des Bebauungsplanes haben weitere Wettbewerbe stattgefunden, z. B. für die Gestaltung des Studentenwohnheimes im westlichen Teil des Planungsgebiets entlang der Bahnlinie sowie den Bau der Kindertagesstätte und des Gemeindezentrums der Landeskirchlichen Gemeinschaft Augsburg.

Des Weiteren wurden die Grundstücke für Wohnbauflächen auf der Grundlage eines vorzulegenden Baukonzeptes vergeben, um die Realisierung der erarbeiteten Qualitätsbausteine zu sichern.

F.1.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne zwischen der Schertlinstraße im Süden, der Hochfeldstraße im Osten, der Von-der-Tann-Straße im Norden, einschließlich der jeweiligen Straßenflächen, und der Bahnlinie Augsburg-Buchloe ist Gegenstand dieses Umweltberichts. Vorgesehen sind Wohnbau- und Mischgebietsflächen, im Zentrum eine großzügige öffentliche Grünfläche.

Die Bestandserfassung zeigt, dass das Planungsgebiet stark durch seine ursprüngliche Nutzung als Kasernengelände, sein Brachfallen und besonders seinen innerstädtischen Standort gekennzeichnet ist. Der Standort ist deutlich anthropogen geprägt (durch den Menschen verursacht) bzw. entsprechend belastet (z. B. Altlasten, Verkehr, Lärm). Dennoch finden sich hier ein z. T. geschützter Baumbestand sowie artenreiche Vegetation.

Der Bebauungsplan führt zu einer Zunahme des Verkehrs sowohl auf den umliegenden Straßen als auch im Planungsgebiet selbst. Die daraus hervorgerufene Erhöhung der Lärmbelastung ist gemäß Gutachten aber nicht erheblich. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund des bestehenden veränderten Bodenmaterials (bisher Auffüllungen), des großen Flurabstandes sowie der bereits fachgerecht durchgeführten Altlastensanierung und

weiterer Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Die z. T. wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope sind wegen der ökologisch orientierten Freiraumplanung, des innerstädtischen Standortes und der zahlreichen Neupflanzungen zugunsten der Flächen für Naherholung zu vertreten.

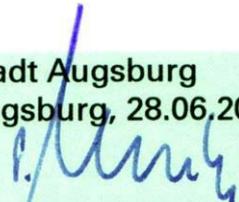
Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt können aufgrund des anthropogen geprägten Bestandes, der ökologisch orientierten Freiraumplanung sowie des zukunftsweisenden städtebaulichen Konzeptes, das zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beinhaltet, insgesamt als relativ gering beurteilt werden. Bei der vorgesehenen Bebauungsplanung handelt es sich vielmehr um ein Beispiel dafür, wie mit Natur und Landschaft sparsam umgegangen werden kann. Die Planung auf einem innerstädtischen Standort bzw. die Umnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche entspricht dem Grundgedanken des § 1a (1) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, viel mehr als eine gleichwertige Planung auf der „grünen Wiese“.

G. Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluß einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (EM)	12.02.1992
Entwurf eines Entwicklungskonzeptes	
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 / in der AZ	10.04.1992
Satzungsbeschluß (EM)	21.10.1992
Vorgabe für den städtebaulichen Ideenwettbewerb	02.02.1994
Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs	02.11.1994
Preisgerichtssitzung	11./12.05.1995
Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 874 „Prinz-Karl-Kaserne“; Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes	26.07.1995
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 48	08.12.1995
Bekanntmachung in der AZ	09.12.1995
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter städtischer Dienststellen und Träger öffentlicher Belange	21.09.1995 bis 20.10.1995
Aufnahme als Pilotprojekt in die „Kostensenkungs- und Wohnbaulandinitiative“ des Bundes	18.10.1995
Nutzungen an der Schertlinstraße	22.02.1996
Namensgebung „Prinz-Karl-Viertel“ (PKV)	27.03.1996
Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	25.04.1996
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 und in der AZ	19.04.1996
Ende der Frist für schriftliche Stellungnahmen der Bürger	15.05.1996
Projektentwicklungs- und Finanzierungsvertrag mit dem Freistaat Bayern im Rahmen des Programms „Offensive Zukunft Bayern 2000 (Grundsatzbeschluß)	31.07.1996
Vertragsabschluß	01.08.1996
Bebauungsplan Nr. 874 und Offensive Zukunft Bayern 2000 (Weiteres Verfahren)	02.10.1996
1. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	27.02.1997
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10	28.02.1997
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	03.03.1997
1. Öffentliche Auslegung	vom 10.03 1997 mit 24.03.1997
Planspiel im Rahmen der Abwägung mit Interessenten und Investoren	10.04.1997

2. Billigungs- und Auslegungsbeschuß	19.06.1997
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger von der 2. öffentlichen Auslegung mit Abwägungsergebnis der 1. Auslegung	07.07.1997
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 und AZ	11.07.1997
2. öffentliche Auslegung	vom 21.07.1997 mit 11.08.1997
Billigung der Abwägung des Ergebnisses zur 2. öffentl. Auslegung	26.03.1998
3. Billigungs- und Auslegungsbeschuß	02.07.1998
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 und in der AZ	10.07.1998
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger von der 3. öffentlichen Auslegung mit Abwägungsergebnis der 2. Auslegung	17.07.1998
3. öffentliche Auslegung	vom 20.07.1998 mit 20.08.1998
Info-Veranstaltung im Prinz-Karl-Palais	22.07.1998
4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß	19.12.2002
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 und in der AZ	24.01.2003
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der 4. öffentlichen Auslegung	24.01.2003
4. öffentliche Auslegung	vom 03.02.2003 mit 07.03.2003
Vereinfachtes Beteiligungsverfahren	17.03.2004 / 29.03.2004
Satzungsbeschuß	18.05.2006
Mitteilung des Abwägungsergebnisses durch den Stadtrat an die Betroffenen	06.06.2006

Stadt Augsburg
Augsburg, 28.06.2006


Dr. Paul Wengert
Oberbürgermeister



H. Weitere Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 04.04.2006, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Augsburg
Augsburg, 28.06.2006

Dr. Paul Wengert
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23

am 30.06.2006

Stadt Augsburg
Augsburg, 03.07.2006

Dr. Paul Wengert
Oberbürgermeister

