

Aufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 228 A

„Reese Kaserne, Teilbereich zwischen Somme-
und Reinöhlstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich zwischen der Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden, der Sommestraße (einschließlich) im Westen, der Offinger Straße im Norden und der Reinöhlstraße (einschließlich) im Osten

In Kraft getreten am:

13.09.2013

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	4
A. Planzeichnung	4
B. Zeichenerklärung	4
C. Textliche Festsetzungen	5
C.1. Allgemeine Vorschriften	5
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	5
C.3. Schlussbestimmungen	13
D. Begründung zur Satzung	14
D.1. Anlass der Planung	14
D.2. Beschreibung des Planbereiches	15
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	19
D.5. Ver- und Entsorgung	30
D.6. Finanzielle Auswirkungen, vorgesehene Finanzierung	32
D.7. Städtebauliche Statistik	33
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	34
E.1. Grundwasser, Grundwasserschutz	34
E.2. Altlasten	34
E.3. Bodendenkmäler	35
E.4. Zivilschutz	35
E.5. Brandschutz	36
E.6. Schallschutz	37
E.7. Baumschutzverordnung	37
F. Anlagen	38
F.1. Luftbild	38
F.2. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“	39
F.3. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg	40
F.4. Beiplan „Maßgebende benachbarte Immissionsorte“	41
F.5. Beiplan „Darstellung von Schallschutzmaßnahmen“	42
F.6. Beiplan „Zu entfernende Bäume an der Sommestraße“	43
G. Verfahrensvermerke	44
H. Weitere Verfahrensvermerke	45

Abkürzungen

AGS	Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau in der Fassung vom November 1989
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau in der Fassung vom Mai 1987
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zur Vegetationstechnik im Landschaftsbau in der Fassung August 2002
DWA-A 138	Arbeitsblatt DWA – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, in der Fassung vom April 2005
DWA-M 153	Merkblatt DWAM 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in der Fassung vom August 2007
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
HSA	Herrmann-Schmid Akademie GmbH
IRW	Immissionsrichtwert
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
VEP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
1. BImSchV	Verordnung für Kleinfeuerungsanlagen
16. BImSchV	Verkehrslärmschutzverordnung

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

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1, § 12, 13a und § 166 BauGB, des Art. 79 und 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 10.06.2013 mit dem Übersichtsplan 1:10.000.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der VEP besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (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 10.06.2013.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des VEP 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 (Teil A) mit SO_{Bildungseinrichtungen} bezeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtungen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schulische Nutzungen in unterschiedlichen Schuleinheiten einschließlich zugehörigen Sporthallen und zugehörige Versorgungseinrichtungen (z. B. Kantine).
- (2) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{Tankstelle} bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Tankstellen,
 - ein Tankstellenshop mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.3., sowie mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Kfz- Zubehör, Fahrzeugteile und Reifen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 400 m². Zentrenrelevante Sortimente sind dabei auf eine Verkaufsfläche von 200 m² beschränkt,
 - ein Einzelhandelsbetrieb mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile und Reifen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m²,
 - Waschstraßen,
 - Schank- und Speisewirtschaften (ausgenommen Massen- und Schnellgastronomie mit Außenverkauf).
- (3) Innerhalb des Vorhabengebietes mit Durchführungsverpflichtung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden östlichen Erschließungsstraße (Reinöhlstraße), gemessen an der Straßenhinterkante, liegen.
- (3) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
- (4) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 1,5 m überragen.
- (5) Das Gelände der einzelnen Baugrundstücke ist so anzulegen, dass keine Höhengsprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) In der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.

§ 7 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 7° zulässig.
- (2) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit roten und grauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen soweit sie als Solaranlagen (Solaranlage, Photovoltaik), als Gründächer oder als Oberlichter ausgebildet werden.
- (3) Der obere Abschluss der Fassade ist mit einer waagrechten Attika auszubilden. Die Höhe der Attika über Oberkante Dachhaut beträgt maximal 0,6 m.
- (4) Die Fassaden sind grundsätzlich mit gedeckten Farben auszuführen.
- (5) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (6) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (7) Einfriedungen sind lediglich im Bereich zwischen den nördlichen Baugrenzen des Baufelds 43 und den südlichen Baugrenzen der Baufelder 42.2 und 42.3 zulässig.

§ 8 Grünordnung und Naturschutz

- (1) Für in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten und Qualitäten festgesetzt:

Artenliste

Pflanzenauswahl	
Bäume 1. Ordnung	
Eiche	Quercus in Arten
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia in Arten
Robinie	Robinia pseudoacacia
Spitzahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia
Bäume 2. Ordnung	
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana, Chanticleer'
Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus

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

- (2) Pflanzenqualität
- Bäume 1. Ordnung:
Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm, bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)
- Bäume 2. Ordnung:
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm
- (3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Parkplätzen, an Straßen oder auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

- (4) Im Bereich von Tiefgaragen ist mit Ausnahme im Baufeld 43 außerhalb von Baumstandorten eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 60 cm Tiefe zu gewährleisten.
- (5) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.
- (6) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (7) Schutz bestehender Gehölze
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen. Dies gilt nicht für die im Bestand zu erhaltenden Leitungstrassen.
- (8) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität zu ersetzen.
- (9) Pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundfläche nördlich der mit Gehrecht belasteten Fläche und im SO_{Tankstelle} ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Abs. 1 und 2 zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume in den privaten Grünflächen sind hierbei nicht anrechenbar.
- (10) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) **Gewerbelärm**
Für die nachfolgenden Gebiete bestehen Emissionsbeschränkungen.

In den Flächen mit Emissionsbeschränkungen sind nur Nutzungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro m² Gebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_W) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Schalleistungspegel	
		Tag L _w '' [dB(A)/m ²]	Nacht L _w '' [dB(A)/m ²]
Sondergebiet Tankstelle (SO Tankstelle)	ca. 6.299	64	48
Sondergebiet Bildungseinrichtungen (zusammenhängende große Stellplatzfläche)	ca. 9.774	59	45
Sondergebiet Bildungseinrichtungen (Baufeld 43)	ca. 5.662	55	40
Sondergebiet Bildungseinrichtungen (Baufeld 42.2, 42.3)	ca. 6.345	55	40

(2) Verkehrslärm

An den gemäß Anlage F.5. gekennzeichneten Fassadenseiten mit der Einstufung in die Lärmpegelbereiche 3 und höher sind auf Basis des Beurteilungspegels zur Tagzeit die Außenbauteile entsprechend dem aufgeführten Lärmpegelbereich mit bewerteten Schalldämmmaßen nach Tabelle 8, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. andere Gebäudegeometrie) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

(3) Luftschadstoffe

Als Festbrennstoffe für Feuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV (kleine und mittlere Feuerungsanlagen) sind nur Holzpellets zulässig, die nach der Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind. Andere Festbrennstoffe, wie z. B. Stückholz, Holzkohle, Stein- oder Braunkohle sind nicht zulässig.

§ 10 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Für die Sondergebiete „Bildungseinrichtungen“ sind 280 Stellplätze herzustellen. Ansonsten gilt die Satzung der Stadt Augsburg über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS).
- (2) Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Stellplätze sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf dieser Fläche ist unzulässig.
- (5) Sämtliche oberirdisch gelegenen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des SO Tankstelle.
- (6) Ebenerdige Stellplätze sind pro angefangene 5 PKW- Stellplätze mit einem Baum 1. Ordnung gemäß § 8 Abs. 1 und 2 zu bepflanzen. Die durch Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume südlich der mit Gehrecht belasteten Fläche sind dabei anzurechnen.
- (7) In den Sondergebieten „Bildungseinrichtungen“ sind mindestens 80 Fahrradstellplätze zu errichten.

§ 11 Grundwasserschutz

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

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen / Baulinien an der Stätte der Leistung zulässig. Die Buchstabengröße darf 100 cm nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen und Automaten dürfen das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen nicht stören, müssen sich dem Gesamtbild der Fassadengestaltung unterordnen und dürfen keine Störungen anderer Nutzungen verursachen.
- (3) Generell unzulässig sind:
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses, mit Ausnahme eines Werbewürfels mit einer Kantenlänge von 2,80 m über dem Eingangsbereich des Schulgebäudes im Baufeld 43,
 - Großflächentafeln im Euro-Format oder vergleichbare Werbeanlagen,
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen,
 - vollflächiges Anbringen von Folienbeklebungen,
 - blinkende und bewegliche Werbung,
 - Fremdwerbeanlagen.
- (4) Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 13 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des VEP Nr. 228 A wird der Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“, rechtsverbindlich seit dem 06.02.2009, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15 Inkrafttreten

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

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 10.06.2013

D.1. Anlass der Planung

Die Hermann-Schmid-Akademie GmbH, nachfolgend HSA abgekürzt, betreibt derzeit im sog. „Riedingergelände“ östlich der Austraße und in der Ulmer Straße mehrere Fachschulen und eine Realschule. Für die dauerhafte Sicherung der Schulbetriebe sucht die HSA einen neuen Standort.

Nach Abwägung mehrerer Standortvarianten in der Sheridan Kaserne und eines Standortes in der Reese Kaserne hat der Stadtrat von Augsburg am 27.01.2011 beschlossen, dass der Schulbetrieb der HSA in der Reese Kaserne angesiedelt werden soll. Dazu muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ geändert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) geschaffen.

In Abstimmung mit der Verwaltung hat die HSA als Vorhabenträgerin am 20.04.2011 einen Antrag auf Einleitung und Durchführung eines VEP-Verfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB mit den entsprechenden Erklärungen und Unterlagen gestellt.

Der Kaufvertragsabschluss erfolgte jedoch zwischen der AGS und dem Förderverein der H-S-A Schulen e. V.. In Abstimmung mit der Verwaltung hat deshalb der Förderverein der H-S-A Schulen e. V. als neuer Vorhabenträger am 25.07.2012 den maßgeblichen Antrag auf Einleitung und Durchführung eines VEP-Verfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Mit den Schulen der HSA wird auf einer innerstädtischen militärischen Brachfläche der Reese Kaserne eine am Standort neben dem Schwäbischen Förderzentrum für Hörgeschädigte geeignete neue Nutzung angesiedelt. Die verkehrlichen Anbindungen für den MIV und ÖPNV sind sehr gut. Es sind Bushaltestellen in der Reinöhlstraße und Bgm.-Ackermannstraße vorhanden und mit dem Bau der Straßenbahnlinie 5 wird sich die Erschließung weiter verbessern.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB im Süden des Plangebiets das bereits im Bebauungsplan Nr. 228 festgesetzte Sondergebiet „Tankstelle“ in den räumlichen Geltungsbereich des VEP Nr. 228 A einbezogen. Der Umgriff dieses Sondergebietes wird dabei im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 228 nach Norden hin vergrößert. Zudem wird an der Nordgrenze des Plangebiets ein öffentlicher Fuß- und Radweg einbezogen, um eine Durchwegung zwischen Somme- und Reinöhlstraße zu ermöglichen. Die Einbeziehung der öffentlichen Straßen Sommestraße und Reinöhlstraße dient der Berücksichtigung der aktuellen Straßenplanung und ist erforderlich, um die Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zu erfassen.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur sowie der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des VEP Nr. 228 A ergibt sich aus der Planzeichnung. Das ca. 4,1 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der ehemaligen Reese Kaserne zwischen Somme- und Reinöhlstraße.

Auf das Sondergebiet für Bildungseinrichtungen entfallen ca. 1,9 ha, auf das südlich anschließende Sondergebiet für Tankstelle ca. 0,6 ha und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radweg ca. 1,2 ha.

Das Plangebiet umfasst die im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ abgegrenzten Baufelder 42.2, 42.3, 43, 44 und 47 und die angrenzenden Straßenräume.

D.2.2. Umliegende Strukturen

Das Vorhabengebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteils Kriegshaber, nördlich und westlich schließen die Flächen der ehemaligen Reese Kaserne an. Westlich des Plangebiets, an der Sommestraße, befinden sich das Schwäbische Förderzentrum für Hörgeschädigte und ehemalige militärische Mannschaftsgebäude, die derzeit durch den „Kulturpark West“ genutzt werden. Direkt nördlich schließen eine unbebaute Wohnbaufläche und das Verwaltungsgebäude der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an. Östlich der Reinöhlstraße grenzen Wohnbebauung sowie ein Getränkemarkt und Fachmärkte an. Im Süden verläuft die Bgm.-Ackermann-Straße.

D.2.3. Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Der südliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut. Im Vorhabengebiet der HSA wird vorhandener, alter, nicht schützenswerter Gebäudebestand seit Anfang 2013 abgerissen. Ein vorhandenes 10 KV Stromkabel wird in den Gehweg nördlich der Baufelder 42.2 und 42.3 verlegt.

D.2.4. Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist eben. Die mittlere Höhenlage beträgt ca. 478 m ü.NN. Im Vorhabengebiet der HSA befindet sich kein nennenswerter Vegetationsbestand.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind entlang der Sommestraße und der Reinöhlstraße einige Großbäume vorhanden. Das Biotop A-1080-001 nördlich der Bgm.-Ackermann-Straße erstreckt sich mit einem Teilbereich in das Sondergebiet Tankstelle.

D.2.5. Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wertachtales. Der geologische Untergrund besteht aus quartären Ablagerungen (überwiegend sandige Kiese) über tertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse. Im ungestörten Fall werden die quartären Kiese von einer geringmächtigen Auelehm-Schicht überdeckt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der höchste Grundwasserstand liegt laut Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 474,5 m ü. NN. Bei einer Geländehöhe von 478 m ü. NN liegt somit der höchste Grundwasserstand bei ca. 3,5 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Nordosten gerichtet. Als nächster Vorfluter verläuft die Wertach in einem Abstand von ca. 600 m östlich des Plangebietes nach Norden.

D.2.6. Klima und Lufthygiene

Nach der stadtklimatologischen Begutachtung der Rahmenplanung Reese Kaserne Augsburg des Lehrstuhls für physische Geographie und quantitative Methoden der Universität Augsburg vom Januar 2006 zählt das Plangebiet ebenso wie die Gesamtstadt zum feucht-gemäßigten Klimatyp. Aufgrund seiner Lage inmitten von Siedlungsflächen ist das Plangebiet dem sog. Stadt-Klimatop zuzuordnen. Dieses ist durch eine starke Veränderung von Klimatelementen gegenüber gut durchlüfteten klimapragenden Freiflächen gekennzeichnet.

Das Areal der Reese Kaserne trägt mit seinen westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen, ausgedehnten Freiflächen zu einer guten Belüftung der angrenzenden, dicht bebauten Bereiche des Stadtteils Kriegshaber bei. Diese Durchlüftungsfunktion ist im Plangebiet erhalten. Damit wird einer Erhöhung des Wärmeinseleffektes durch die künftige Bebauung entgegengewirkt.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sommestraße im Westen und die Reinöhlstraße im Osten.

Mit der Augsburger Innenstadt ist das Plangebiet über die stark frequentierte Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden sowie die Ulmer Straße im Norden verbunden.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist über die Ulmer Straße im Norden sowie die Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden an die Bundesstraße 17 gewährleistet. Über die B 17 wird der Verkehr über die ca. 6,5 km entfernte Anschlussstelle Augsburg West unmittelbar auf die Autobahn A 8 abgeleitet, während in Richtung Süden eine Verbindung nach Landsberg und zur A 96 München – Lindau besteht.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als „gemischte Baufläche“ im Süden und „Wohnbaufläche“ im Norden, jeweils mit „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt. Die gemischte Baufläche und die Wohnbaufläche werden durch eine Grünachse getrennt.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Künftig wird die HSA incl. Parkplätze im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Schule dargestellt.

D.3.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, sonstige Planungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ sieht für den nördlichen Bereich des Plangebiets Allgemeine Wohngebiete, für den mittleren Bereich ein Gewerbegebiet und für den südlichen Bereich ein Sondergebiet „Tankstelle“ vor. Um den vorgesehenen Schulstandort verwirklichen zu können, werden die bisher zulässigen Nutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 228 entsprechend angepasst.

Der VEP Nr. 228 A ändert deshalb in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“, rechtskräftig seit dem 06.02.2009 und hebt ihn insoweit auf.

Der räumliche Geltungsbereich des VEP 228 A liegt vollständig innerhalb des seit dem 26.05.2006 in Kraft getretenen städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Reese Kaserne“. Mit dem VEP 228 A werden die Entwicklungsziele für die Neunutzung des brach gefallenen Geländes weiterentwickelt und umgesetzt.

Der VEP 228 A liegt außerdem im Voruntersuchungsbereich Stadtumbau Kriegshaber/Reese Kaserne. Die geplanten Nutzungen unterstützen die Zielsetzungen des Stadtumbaus.

D.3.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mit Wirkung zum 01.01.2007 hat der Gesetzgeber den § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt. Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem VEP Nr. 228 A werden die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² (siehe auch D.7. Städtebauliche Statistik).

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Bei der Bestimmung der überbaubaren Flächen sind Erschließungsflächen und Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) nicht mitzurechnen.

Im Einzelfall können sich Widersprüche zwischen der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche und der durch Baufenster tatsächlich festgesetzten Größe der Grundfläche ergeben. In einem solchen Fall ist auf die tatsächlich rechtlich festgesetzte Grundfläche abzustellen. Die im VEP Nr. 228 A durch Baugrenzen und Baulinien tatsächlich festgesetzte Grundfläche beträgt trotz der Einbeziehung des Sondergebiets „Tankstelle“ weniger als 20.000 m². Insofern ist § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einschlägig, was bedeutet, dass die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig ist.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

D.3.4. Eigentumsverhältnisse

Die Verwaltung sowie die AGS wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 27.01.2011 beauftragt, nach dem Vorliegen der geforderten Unterlagen den Grundstücksverkauf mit der HSA abzuschließen. Die vom Vorhaben in Anspruch genommene Fläche wurde mit dem notariellen Kaufvertrag vom 16.02.2012 von der AGS, die als Treuhänderin für die Stadt Augsburg zur Entwicklung der Reese Kaserne handelt, an den Förderverein der H-S-A Schulen e. V. veräußert. Die Grundstücksverfügbarkeit ist somit gewährleistet.

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

D.4.1. Ziele der Planung

Mit dem VEP Nr. 228 A werden die Voraussetzungen für eine Konzentration der bisher im Stadtgebiet verteilten Schulgebäude der HSA an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Das Vorhaben der HSA sieht dabei gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ eine neue, an die Erfordernisse einer Schulnutzung angepasste Baufeld- und Baukörperstruktur, sowie eine neue Erschließungsstruktur vor.

Das Vorhaben der HSA umfasst die Errichtung von insgesamt 5 Schulen und einer Sporthalle in zwei Gebäudekomplexen. Ergänzt wird das Nutzungskonzept durch einen Parkplatz im Süden der Schulgebäude sowie Pausenhöfe und Freiflächensportanlagen. Die baulichen Kapazitäten sind auf insgesamt ca. 600 Schüler und ca. 60 Lehrkräfte und weiteres Personal ausgelegt.

Die Realisierung der HSA ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Bauabschnitt 1 umfasst den Parkplatzbereich im Süden sowie den daran nördlich angrenzenden Gebäudekomplex mit den beruflichen Schulen. Im Bauabschnitt 2 ist die Realschule mit Sporthalle und Sportplatz zusammengefasst.

D.4.2. Städtebauliches Konzept

Der VEP Nr. 228 A wurde auf Grundlage eines architektonischen Konzepts dahingehend optimiert, dass die geplanten Nutzungen der HSA unter Berücksichtigung des nachzuweisenden Raumbedarfes weitgehend auf den aus dem Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ resultierenden überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Mit der Beibehaltung der Fassadenfluchten wird das aus dem Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ resultierende städtebauliche Konzept einer einheitlichen Gestaltung von Straßenräumen durch Schaffung von Raumkanten beibehalten.

Mit dem geplanten Vorhaben wird auch die Erschließungssituation neu geordnet. Um trennende Verkehrswege zwischen den einzelnen Nutzungen der HSA zu vermeiden, entfallen die zwei im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ enthaltenen Verbindungsstraßen im Plangebiet. Ersetzt werden diese öffentlichen Straßen durch private Grünflächen. Dadurch wird das im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ verankerte Konzept einer „fingerartigen“ Grünvernetzung nach außen beibehalten. Die Durchgängigkeit des Plangebietes bleibt sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer erhalten.

Das Sondergebiet Tankstelle im Süden ist nicht Bestandteil des Vorhabens der HSA. Die nördliche Grenze des Sondergebietes Tankstelle wird jedoch neu definiert. Um bessere Entwicklungsmöglichkeiten für dieses gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ erweiterte Sondergebiet zu ermöglichen, werden ein Kfz-affiner Einzelhandelsbetrieb sowie zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Eine Massen- und Schnellgastronomie mit Außenverkauf kann allerdings wegen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die direkt angrenzende Bgm.-Ackermann-Straße nicht zugelassen werden.

D.4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Vorhabens der HSA ist die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Bildungseinrichtungen erforderlich.

In den Sondergebieten Bildungseinrichtungen sind alle mit einer schulischen Zielsetzung in Verbindung stehenden Nutzungen einschließlich einer Kantine bzw. einer Sporthalle zulässig. Zudem ist eine Fläche für eine Schulsportfreianlage vorgesehen.

Im Sondergebiet Tankstelle ist eine Tankstellennutzung einschließlich damit im Zusammenhang stehender begleitender Nutzungen Waschstraße, Shop mit max. 400 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Kfz- Zubehör, Fahrzeugteile und Reifen vorgesehen. Mit einer Begrenzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf max. 200 m² soll die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht beeinträchtigt werden.

Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Massen- und Schnellgastronomie mit Außenverkauf zulässig.

Darüber hinaus ist ein weiterer, auf eine Verkaufsfläche von max. 250 m² begrenzter Einzelhandelsbetrieb mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Kfz- Zubehör, Fahrzeugteile und Reifen zulässig, da solche Betriebe typischerweise in Verbindung mit Tankstellen stehen.

D.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Oberkante baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Mit der festgesetzten GRZ und GFZ werden die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlage wurde so gewählt, dass ein geordneter Schulbetrieb möglich ist. So sollen die Schulen selbst eine 3-geschossige Baustruktur mit einer Oberkante von 12,5 m aufweisen, während die geplante Sporthalle eine 2-geschossige Baustruktur mit einer Oberkante von 11,0 m haben soll. Die Höhe wurde in Anlehnung an den Gebäudebestand und die geplanten Gebäude in der Umgebung gewählt.

Das im Sondergebiet Tankstelle zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den spezifischen Nutzungsanforderungen einer Tankstelle.

D.4.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherstellung der städtebaulich gewünschten raumprägenden Wirkung des HSA-Areals wird im Bereich der Sommestraße und der Reinöhlstraße eine Baulinie definiert. Damit kann für den Betrachter eine markant wirkende Gebäudekante entlang dieser Verkehrswege entstehen, die im Zusammenhang mit den im weiteren Straßenverlauf folgenden bzw. geplanten Gebäuden den öffentlichen Straßenraum eindeutig bestimmen. Für die übrigen Gebäudeseiten sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Vorhabenplanung durch Baugrenzen definiert.

Die im Sondergebiet Tankstelle großzügige Fassung der Baugrenze ermöglicht die erforderliche innere Flexibilität, eine Baulinie in diesem Bereich ist nicht erforderlich.

D.4.2.4. Bauweise

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise kann eine für die schulischen Nutzungen erforderliche zusammenhängende Bebauung sichergestellt werden. Im Sondergebiet Tankstelle wird damit den unterschiedlichen Bedürfnissen an Bauformen entgegengekommen.

D.4.2.5. Abstandsflächen

Von der Anordnung der nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO einzuhaltenen Abstandsflächen wurde Abstand genommen, da diese mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend erfüllt werden können. Im Norden des HSA-Areals können die Abstandsflächen der BayBO zu den nördlich angrenzenden Nutzungen hin nicht eingehalten werden, da ansonsten die gewünschte städtebaulich markante Gestalt des neuen Baukörpers nicht möglich ist.

Betroffen davon sind lediglich ein geplantes Wohnhaus auf dem angrenzenden Baufeld 42 im Bereich der Turnhalle und das bestehende Verwaltungsgebäude der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf dem angrenzenden Baufeld 42.1 im Bereich des Realschulgebäudes. Trotz der geringfügigen Abweichungen von ca. 1 m in diesem Bereich kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Nachbargebäudes sowie des geplanten Gebäudes gewährleistet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Durch die festgesetzte Baulinie im Westen des Baufelds 43 werden die Abstandsflächen im Bereich der Sommestraße geringfügig (0,50 m) überschritten. Gegenüber liegende Sportplatzflächen des Förderzentrums für Hörgeschädigte werden nicht beeinträchtigt.

D.4.2.6. Höhenlage

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zwischen den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zu erreichen, ist an den Grundstücksrändern ein böschungsfreier Übergang zu realisieren. Gleichzeitig wird damit die zunehmend bedeutsamer werdende Barrierefreiheit gesichert.

Durch eine erhöhte Lage des Erdgeschossrohfußbodens und der daraus resultierenden Heraushebung der Erdgeschoss-Unterrichtsräume kann ein ungestörter Unterrichtsbetrieb durch die Vermeidung von Sichtablenkungen von außen gewährleistet werden. Die Platzverhältnisse im Eingangsbereich zur HSA sind so ausreichend bemessen, dass zur Erlangung eines barrierefreien Zugangs eine Rampe mit Mittelpodest und einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden kann.

D.4.2.7. Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätzen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen soll ein hohes Maß an Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen gesichert werden.

D.4.2.8. Gestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Als Dachform sind entsprechend der Vorhabenplanung nur Flachdächer zulässig. Dadurch können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Gebäudeoberkanten errichtet werden, was einerseits einer besseren Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken dient und andererseits kostengünstigeres Bauen ermöglicht.

Zur Gewährleistung eines ruhigen Erscheinungsbildes werden die Fassaden mit gedeckten Farben festgesetzt.

Abfall- und Wertstoffbehälter, Versorgungsleitungen

Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden oder in vom Straßenraum nicht einsehbaren Konstruktionen verbessert das Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße.

Festgesetzt ist für die Schule eine Aufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter am Abholtag an der Reinöhlstraße.

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

Werbeanlagen

Zur werbewirksamen Darstellung der Schulnutzungen ist die Anbringung eines Schriftzuges an den Gebäudeseiten und eines Werbewürfels über dem Haupteingangsbereich zur Schule zulässig. Mit der Begrenzung der zulässigen Schrifthöhe kann die optimale Wirksamkeit erzielt werden, ohne den städtebaulichen Rahmen der Umgebung zu verlassen.

Die sonstigen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sind erforderlich, um eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes vor allem für das Sondergebiet Tankstelle zu sichern. Dabei soll verhindert werden, dass die Werbeanlagen den geplanten Gebäuden eine übertriebene, kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen haben.

D.4.3. Verkehrliche Erschließung

D.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist für den MIV über die Sommestraße im Westen und die Reinöhlstraße im Osten gewährleistet. Beide Straßen schließen im Süden an die Bürgermeister-Ackermann-Straße (B 300) und im Norden an die Ulmer Straße an.

Die in der HSA zusammengefassten Schulen verfügen über einen großen Einzugsbereich. Die Schüler reisen großteils mit dem eigenen Pkw an. Die verkehrsgünstige Erschließung des Plangebietes ist deshalb eine Standortvoraussetzung für die HSA.

Die Abwicklung des aus der schulischen Nutzung resultierenden Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßennetz ist möglich. Eine überschlägige Ermittlung des Tiefbauamtes der Stadt Augsburg hat gezeigt, dass der durch die HSA bedingte Verkehr geringer ist als ein aus den bisher im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ festgesetzten Wohngebieten und Gewerbegebieten resultierender Verkehr.

Dem VEP Nr. 228 A liegt eine aktuelle Straßenplanung zugrunde. Für die Erschließung des verkehrsintensiven Sondergebiets Tankstelle ist der im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ bereits festgesetzte Kreisverkehr in der Reinöhlstraße nach wie vor erforderlich.

D.4.3.2. Ruhender Verkehr

Um das besondere schulartbedingte hohe Verkehrsaufkommen der HSA mit insgesamt ca. 600 Schüler und ca. 60 Lehrkräften, bzw. sonstigem Personal abdecken zu können, ist von einem über die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg hinausgehenden Bedarf an Stellplätzen auszugehen. Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens wird durch ca. 200 oberirdische Stellplätze, davon 3 Stellplätze behindertengerecht und eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen unter dem Gebäude des Baufelds 43 sichergestellt. Mit einer Gesamtzahl von ca. 280 Stellplätzen wird die Stellplatznachweispflicht der HSA erfüllt und soll unerwünschter Parkplatzsuchverkehr in angrenzenden Wohngebieten vermieden werden.

Mit der Herstellung von 80 Stellplätzen für Fahrräder soll ein Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad unterstützt werden. Im Fall eines späteren tatsächlich höheren Bedarfs bestehen Erweiterungsmöglichkeiten.

D.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das gesamte Plangebiet verfügt über Bushaltestellen in der Reinöhlstraße und Bgm.-Ackermann-Straße sowie nach dem Bau der geplanten Straßenbahnlinie 5 im Süden über eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

D.4.3.4. Fuß- und Radwegverbindung

Mit Realisierung des Vorhabens entfallen bisher vorgesehene öffentliche Verkehrsflächen. Mit der Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Süden des Baufelds 43 sowie eines öffentlichen Fuß- und Radweges im Norden bleibt die Durchgängigkeit des Plangebietes erhalten. Auch nach Realisierung der HSA ist das Durchqueren des Areals für Fußgänger in alle Richtungen möglich.

D.4.4. Grünordnerisches Konzept

Durch die das Vorhabengebiet gliedernden privaten Grünflächen und die dort festgesetzten Baumreihen werden eine stadtbildprägende Raumbildung und eine grünordnerische Einfassung von Geh- und Radwegverbindungen erzielt. Einfriedungen sind lediglich zwischen den geplanten Schulgebäuden in den Baufeldern 43 und den Baufeldern 42.2 bzw. 42.3 zulässig, um die gewünschte grünordnerische und städtebauliche Offenheit zu erreichen.

Für den großflächigen ebenerdigen Parkplatz im Süden erfolgen Baumpflanzungen mit einer Dichte von 1 Baum pro 5 Stellplätze. Damit wird für diese offene Freifläche eine intensive Durchgrünung sichergestellt.

Die in den Festsetzungen aufgeführten Arten sind in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation und die auf dem Areal der ehemaligen Reese Kaserne bereits vorhandenen Gehölzbestände gewählt und tragen den gestalterischen Zielsetzungen Rechnung.

Die Zahl der im Vorhabengebiet der HSA festgesetzten Bäume erfolgt in Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ für diesen Bereich festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen.

Um den Schutz der biotopkartierten Gehölzbestände entlang der Bgm.-Ackermann-Straße zu gewährleisten, sind diese in den VEP Nr. 228 A übernommen worden und die südliche Baugrenze des Baufelds 47 gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 nach Norden verschoben worden.

D.4.5. Umweltschutz

D.4.5.1. Allgemein

Das gesamte Plangebiet ist bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 „Reese Kaserne“. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt bereits einer Umweltprüfung unterzogen. Mit der aktuellen Planung wird die Überbaubarkeit im Plangebiet erhöht. Es handelt sich bei der Planung um ein Vorhaben, bei dem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Unabhängig davon sind die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

D.4.5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorhandene und gegebenenfalls zu beseitigende Baumbestand wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 228 bilanziert und entsprechend ausgeglichen.

Bei einer Ermittlung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs bemisst sich dieser grundsätzlich am Differenzbetrag der planungsrechtlich zulässigen Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 228 und des in Aufstellung befindlichen VEP Nr. 228 A. Ausschlaggebend als Bemessensgrundlage ist diesbezüglich nicht die Größe des zur Veränderung anstehenden VEP Nr. 228 A, sondern die Veränderung im Gesamtumfang des Bebauungsplans Nr. 228.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die vorgegebene kleinräumige Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass über die Realisierung der folgenden aufgezeigten Maßnahmen hinaus kein weiterer ökologischer Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich ist.

- Sicherung der geschützten Biotop gemäß Stadtbiotopkartierung Augsburg im Grünstreifen nördlich der Bürgermeister-Ackermann-Straße
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Flächen für Stellplätze.

Zudem ist unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, zumal die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt.

D.4.5.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind dabei die europarechtlich geschützten Arten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 „Reese Kaserne“ wurde bereits im Jahr 2008 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Stadt Augsburg durchgeführt.

Im Ergebnis konnte bei allen potenziell betroffenen Arten für die jeweiligen Populationen eine nachhaltige oder erhebliche Veränderung ausgeschlossen werden. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht damit nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der relevanten Tierarten durch das Vorhaben nicht verschlechtern wird. Mit der Durchgrünung des Plangebietes werden zudem Ersatzlebensräume insbesondere für wenig störungsanfällige Arten geschaffen.

D.4.5.4. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde von der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach eine schalltechnische Begutachtung erstellt (Projekt-Nr. 8565 45, 6. September 2011). In dieser schalltechnischen Begutachtung wurden für die Sondergebietsnutzungen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die gewährleisten, dass an den maßgebenden bestehenden und geplanten Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes die in der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55 dB(A)/40 dB(A) ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener gewerblicher Geräuschquellen sowie weiterer gewerblicher und sonstiger Nutzflächen eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden können. Dies gilt für Schalleinwirkungen aus den schulischen Nutzungen und aus dem Parkplatzverkehr. Das SO Tankstelle wurde dabei als schalltechnisch relevante Vorbelastung berücksichtigt.

Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und Sondergebiete hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Es werden die in § 9 der Satzung aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Gebietsfläche tags und nachts festgelegt.

Der Betrieb der HSA ist auf den Tagzeitraum beschränkt. Um dennoch potenzielle Lärmkonflikte zwischen den geplanten Nutzungen und den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung bzgl. Gewerbelärm (inkl. anlagenbezogener Verkehr) zu vermeiden, soll die festgesetzte Stellplatzfläche zwischen 20:00 Uhr und 6:00 Uhr abgeschränkt werden. Dadurch wird vermieden, dass die nächtlichen IRW-Anteile durch Fremdnutzer zu den Ruhezeiten bzw. zur Nachtzeit ggf. überschritten werden. Weiterhin sollen die Be- und Entlüftungsanlagen der Gebäude bzw. Tiefgarage möglichst weit entfernt von schützenswerten Nutzungen, z. B. auf dem Dach oder dem Innenhof sowie auch an den Nord- bzw. Südfassaden der Gebäude entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens installiert werden.

Schallemissionen der geplanten Schulsportanlage sind über die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Baufelder 42.2 und 42.3 berücksichtigt.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 8565 45) vom 6. September 2011 erstellt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage an vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Deshalb wurde die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Plangebiet für die Unterrichtsgebäude der HSA ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt.

Wegen der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) und Mischgebiete (tags 60 dB(A)) bzw. der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Schulen (tags 57 dB(A)) im Plangebiet sind zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich.

Deshalb sind analog zum Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“ passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert (vgl. Anlage F.5.). Durch die schalldämmende Fassadengestaltung können trotz insgesamt hoher Verkehrslärmimmissionen gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Luft/Klima

Nachdem das aus dem Plangebiet resultierende Verkehrsaufkommen im Hinblick auf das bereits bestehende Verkehrsaufkommen nur eine untergeordnete Bedeutung haben wird und sich im Vergleich zu den bisher im Plangebiet zulässigen Nutzungen noch verringert, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Planung nur in einem unerheblichen Umfang verändern und tendenziell verbessern.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung von Schadstoffemissionen (Einsatz von Holzpellets) können nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität minimiert werden.

D.4.5.5. Altlasten

Für das Areal der Reese-Kaserne wurden umfangreiche Erkundungsmaßnahmen zu Altlasten durchgeführt. Dabei wurden auch im Bereich des VEP Nr. 228 A schadstoffhaltige Auffüllungen festgestellt, bei denen es sich zwar um teilweise erhebliche Verunreinigungen des Bodens handelt, die sich jedoch in der Regel weniger deutlich auf die Grundwasserbelastung auswirken. Bekannte Bodenbelastungen und ggf. noch auftretende Altlasten und schädliche Bodenveränderungen werden auf Grundlage der Bestimmungen des jeweils bei der Bauausführung geltenden Bundesbodenschutzgesetzes unter Einschaltung eines Fachgutachters und Beteiligung des Umweltamtes und der zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth etc.) im Rahmen der Umnutzung und Baumaßnahmen saniert.

D.5. Ver- und Entsorgung

D.5.1. Planungskonzept

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind in den das Plangebiet einfasenden Sommestraße und Reinöhlstraße vorhanden. Eine Erneuerung, bzw. Neuherstellung wird bei Bedarf im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Erfordernis durch den Entwicklungsträger veranlasst.

D.5.2. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

D.5.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an bestehende Kanäle in der Somme- und Reinöhlstraße, sie erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

D.5.4. Niederschlagswasserentsorgung

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

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

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

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

D.5.5. Stromversorgung

Das Plangebiet ist von der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH elektrisch erschlossen. Abhängig vom Leistungsbedarf der endgültigen Nutzung kann die Errichtung einer neuen Transformatorenstation notwendig werden.

D.5.6. Telekommunikation

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH mit Telekommunikationsleitungen erschlossen.

D.5.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für den gesamten Planbereich ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden. Sofern im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung eine Befahrung von Privatgrund durch die Fahrzeuge des Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetriebes bzw. privater Entsorgungsbetriebe beabsichtigt werden sollte, ist eine Haftungsausschlussklärung von den späteren Betreibern zu unterzeichnen.

Für das Baufeld 43 wurde an der Reinöhlstraße eine Aufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter am Abholtag festgesetzt. Insofern ist hier keine Befahrung privater Grundstücke nötig.

D.5.8. Heizenergieversorgung

Für das Areal der Reese Kaserne wurde eine hydrogeologische Grundlagenermittlung zur Planung einer oberflächennahen geothermischen Nutzung durchgeführt (Gutachten Hydro Consult vom 03.05.2007). Demzufolge kann auch im Plangebiet der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen erfolgen.

Zudem ist die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme gesichert. Das Verteilnetz der Hausanschlüsse ist neu zu konzipieren. Nachdem sich das Plangebiet im Fernwärmeevorranggebiet der Stadtwerke Augsburg befindet, soll keine Erdgaserschließung erfolgen.

Eine Berücksichtigung der Fernwärmeleitung für die Heizenergieversorgung im Plangebiet kann bei entsprechender Nachfrage sinnvoll sein und muss im Rahmen der Erschließungsplanungen geklärt werden.

D.6. Finanzielle Auswirkungen, vorgesehene Finanzierung

Der Förderverein der H-S-A Schulen e. V. hat sich in einer Grundzustimmungserklärung vom 30.07.2012 dazu verpflichtet, mit der Stadt vor Satzungsbeschluss den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abzuschließen, in welchem von dem Vorhabenträger neben der Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist u. a. folgende Verpflichtungen übernommen werden:

- Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten
- Die Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.)

Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Ein Finanzierungsnachweis wurde vorgelegt.

Das in der Planzeichnung als „Vorhabengebiet mit Durchführungsverpflichtung“ ausgewiesene Areal wird durch die für die Stadt Augsburg tätige Treuhänderin AGS erschlossen. Das Vorhabengebiet wurde bereits durch die AGS an den Förderverein der H-S-A Schulen e. V. veräußert. Das Sondergebiet Tankstelle soll ebenfalls an einen noch nicht feststehenden Käufer veräußert werden. Die jeweiligen Erschließungskosten werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Reese Kaserne aus dem Treuhandkonto entsprechend dem durch die Kosten- und Finanzierungsübersicht gesetzten Rahmen durch die AGS finanziert.

Unberührt hiervon sind die Kosten, die durch Satzungen nach dem Kommunalen Abgaberecht, etc. geregelt sind (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Gas) sowie Hausanschluss- wie private Erschließungskosten.

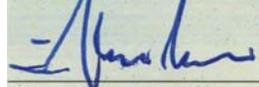
Der Durchführungsvertrag für den VEP Nr. 228 A wurde am 13.03.2013 formwirksam zwischen der Stadt und dem Förderverein unterzeichnet und notariell beurkundet.

D.7. Städtebauliche Statistik

D.7.1. Plangebietsfläche

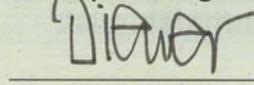
Flächen	in ha	in %
Bauflächen		
SO Bildungseinrichtungen	1,9	46,9
SO Tankstelle	0,6	15,2
Verkehrsflächen		
Öffentliche Verkehrsflächen	1,2	28,6
Grünflächen		
Private Grünflächen	0,4	9,3
Gesamtfläche	4,1	100,0

Für die Planung:
Referat 6



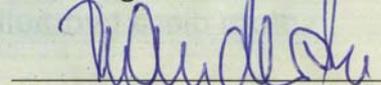
Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtplanungsamt



Norbert Diener
Amtsleiter

Planungsbüro



Kling Consult Planungs- und
Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E.1. Grundwasser, Grundwasserschutz

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

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

E.2. Altlasten

Aufgrund der festgestellten Auffüllungen, punktuellen Bodenverunreinigungen und Bauwerkskontaminationen, sind entsprechende Ausführungskonzepte zur Vorgehensweise vor Beginn der Maßnahmen unter Berücksichtigung der festgestellten Schadstoffsituation mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg und den sonstigen betroffenen Dienststellen und Fachämtern abzustimmen. Hierbei ist sicherzustellen, dass ggf. auch in den bislang noch nicht untersuchten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass keine sanierungsbedürftigen Belastungen vor Ort verbleiben und nicht durch belastete Auffüllungen versickert wird.

Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodenmaterialien mit nicht natürlicher Bodenzusammensetzung angetroffen oder Schadstoffeinträge vermutet, die bei den bislang durchgeführten orientierenden Untersuchungen nicht festgestellt wurden, so ist unverzüglich das Umweltamt zu informieren und die weitere Vorgehensweise unter Einschaltung eines Fachgutachters mit dem Umweltamt abzuklären.

E.3. Bodendenkmäler

Bei der Überplanung von Bodendenkmälern sind folgende bodendenkmalrechtliche Aspekte zu beachten:

1. Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, ist für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen (Art. 7 und 15 DSchG). Die Abteilung Römisches Museum/Stadtarchäologie, Gögginger Straße 59, 86159 Augsburg, Tel. 0821/324-4145, Fax 0821/324-4149 und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B III, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/814750, sind an allen Verfahren zu beteiligen.
2. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.
3. Der Antragsteller hat mit der Stadtarchäologie eine Vereinbarung zur Finanzierung der Sondierungen und der Ausgrabungen zu treffen.
4. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

E.4. Zivilschutz

Nachdem in dem militärisch vorgeprägtem Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist, wird empfohlen bei Erdarbeiten vorsichtig vorzugehen und bei verdächtigen Funden sofort die Polizei oder das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu verständigen.

E.5. Brandschutz

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

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

1. Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 7/1978 auszubauen.
2. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 in Verbindung mit der städtischen Feuerschutzverordnung § 4 Abs. 3 auszulegen.
3. Die Erschließungsstraßen und –wege zu den Gebäuden sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Stand Juli 1998 zu planen.
4. Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

E.6. Schallschutz

Mit Einreichung des Bauantrages oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, dass die für die Baugebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch die geplante Nutzung nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte für die Stellplatz- und Sondergebietsflächen nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), Oktober 1999 unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes mit einer Höhe der Emissionsquellen von 1,0 m bzw. 5,0 m über Gelände für die Stellplatz- bzw. Sondergebietsflächen. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche der geplanten Nutzungen dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schallleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

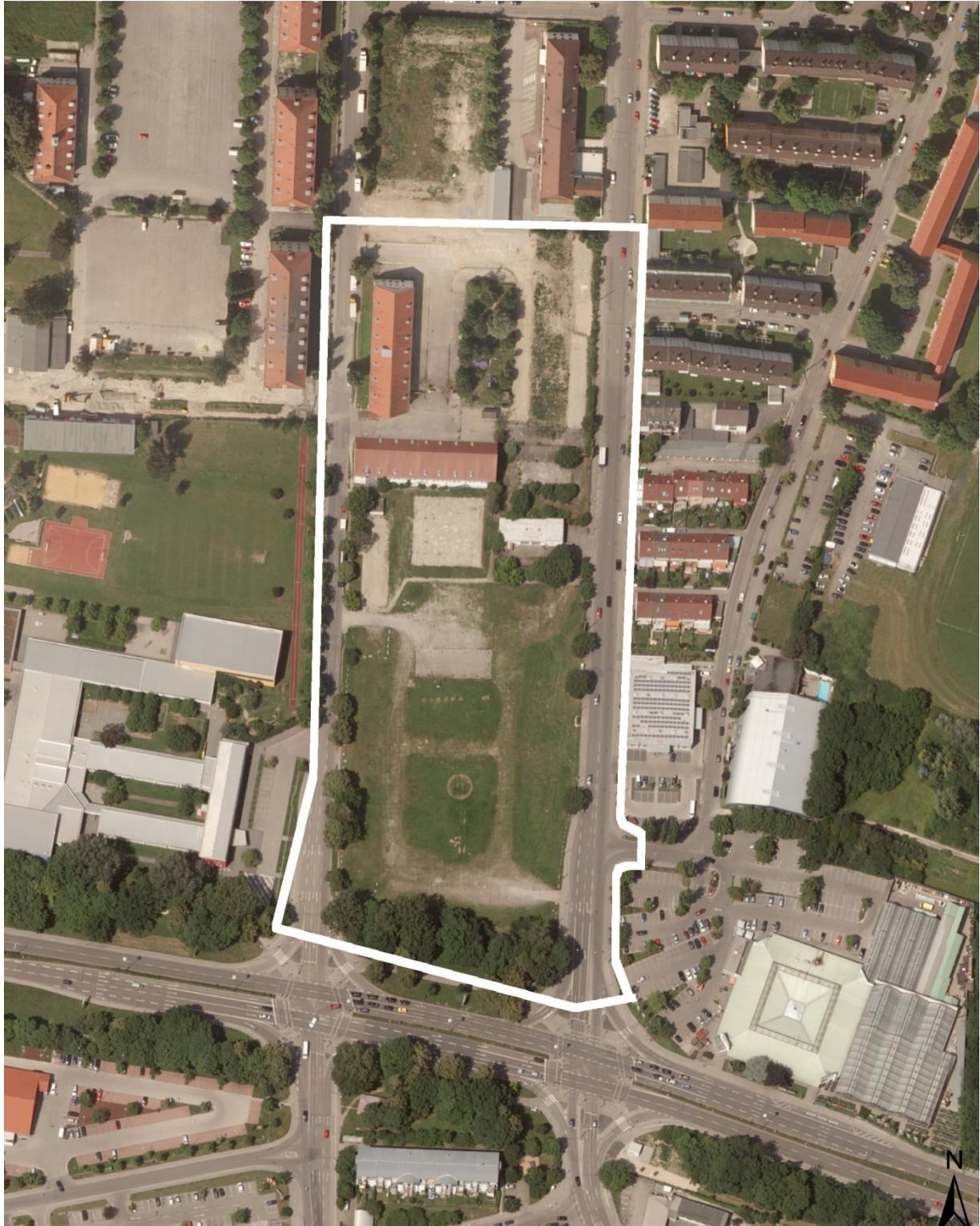
Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Tagzeit nach DIN 4109 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

E.7. Baumschutzverordnung

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

F. Anlagen

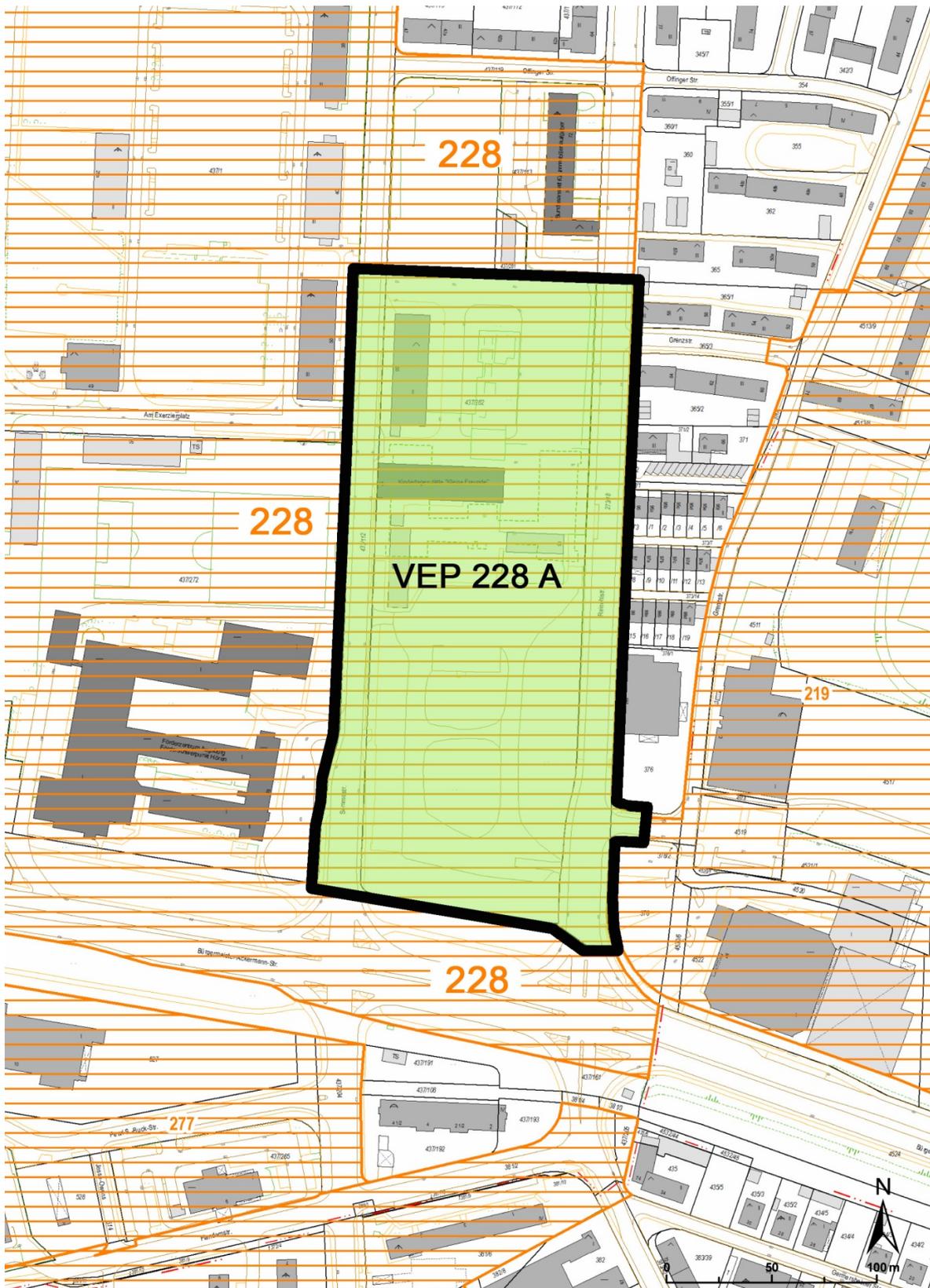
F.1. Luftbild



Bildflug von 2012
© Stadtvermessungsamt Augsburg

ohne Maßstab

F.2. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“



Grenze des räumlicher Geltungsbereich des VEP Nr. 228 A

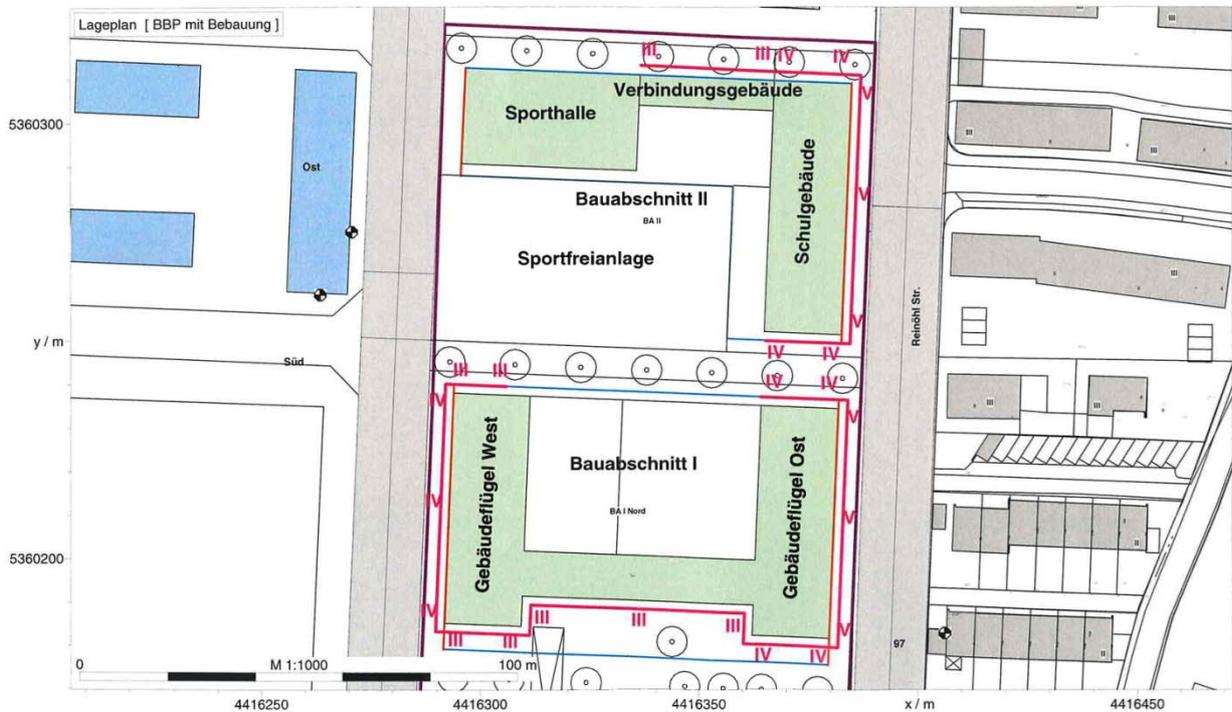
F.3. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg

Einstufung	Sortimente
1) ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	
a) Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> • Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer • Unterhaltungselektronik (braune Ware) • Spielwaren • Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe • Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf • Schuhe • Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren • Sportartikel • Nähmaschinen • Foto, Fotozubehör • Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Devotionalien • Antiquitäten, Kunstgegenstände • Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse • Uhren, Schmuck • Briefmarken • Bücher • Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel • Musikinstrumente, Musikalien • Waffen, Jagd- und Angelbedarf
b) Nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel¹, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost • Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel • Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte • Blumen • Zeitschriften, Zeitungen
c) Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum²	<ul style="list-style-type: none"> • Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel • Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware) • Leuchten • Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Campingartikel • Baby- und Kinderartikel (großformatig)
2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> • Möbel, Küchenmöbel • Teppiche, Bodenbeläge • Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, (Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke) • Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen • Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
<p>¹ Lebensmittel- und Getränkemärkte sind im Einzelfall auch an weiteren geeigneten Standorten möglich (Voraussetzungen: wohngebietsnaher Standort, Verbesserung der Nahversorgungssituation, keine Schädigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung)</p>	
<p>² Aufgrund der Großformatigkeit der Sortimente sowie des i. d. R. geringen Attraktivitätsgewinns für die Augsburger Innenstadt Ansiedlung ggf. auch außerhalb der Innenstadt grundsätzlich vertretbar</p>	
<p>Quelle: GMA-Zuordnung auf Basis des LEP Bayern, 2006</p>	

F.4. Beiplan „Maßgebende benachbarte Immissionsorte“

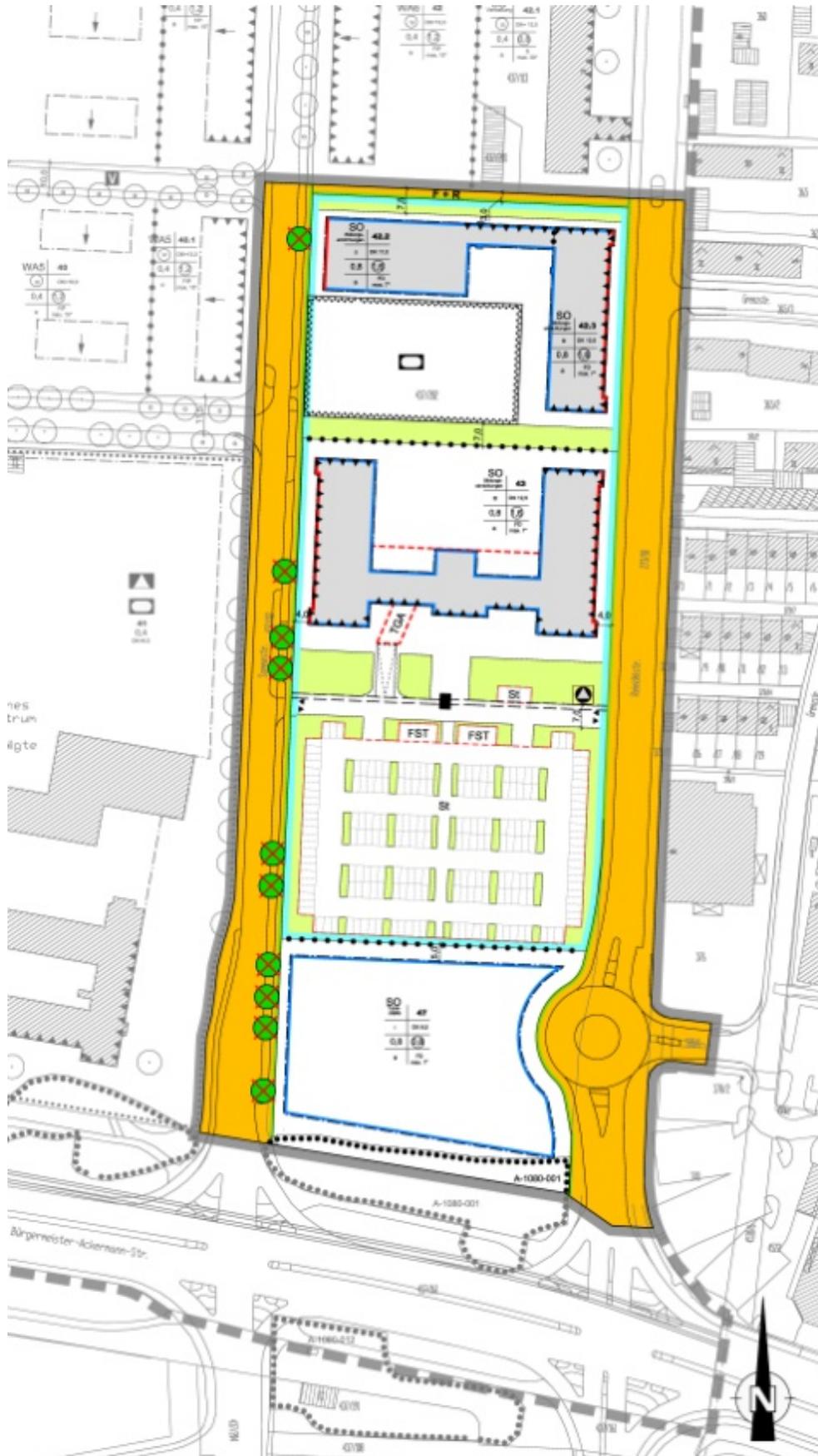


F.5. Beiplan „Darstellung von Schallschutzmaßnahmen“



III Lärmpegelbereich nach DIN 4109

F.6. Beiplan „Zu entfernende Bäume an der Sommestraße“



G. Verfahrensvermerke

Änderungs-, Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss	30.06.2011
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27	08.07.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	28.02.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr.10	08.03.2013
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.03.2013
Öffentliche Auslegung	vom 18.03.2013 mit 19.04.2013
Satzungsbeschluss	25.07.2013
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	19.08.2013

Stadt Augsburg
Augsburg, den 02.03.13

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



H. Weitere Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C) sowie die Anlagen F.3. und F.5. in der Fassung vom 10.06.2013 wird hiermit ausgefertigt.

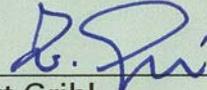
Stadt Augsburg
Augsburg, den 02.05.13

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 37.

am 13.09.2013.

Stadt Augsburg
Augsburg, den 17.05.13

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

