



Stadt
Augsburg

Anlage

VORENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 423

„Reichenberger Straße / Berliner Allee“

— AUSZUG AUS DEN PLANUNGSUNTERLAGEN —

Zeichenerklärung

In Kraft getreten am:



VORENTWURF

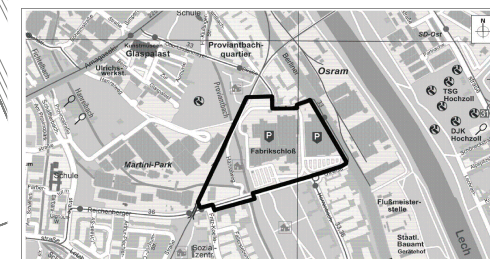
Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 423

„Reichenberger Straße / Berliner Allee“

A. Planzeichnung

im Maßstab 1:1000 in der Fassung 04.04.2014.



Für die Planung:
Referat 6

Stadtplanungsamt

Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Norbert Diener
Amtsleiter

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Stadt Augsburg
Augsburg, den

In Kraft getreten am:

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



B. Zeichenerklärung

in der Fassung vom 04.04.2014.

B.1. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1.1. Art der baulichen Nutzung

SO_{EZH 1}

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
gemäß § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen

SO_{EZH 2}

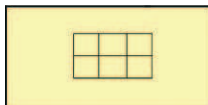
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
gemäß § 4 Abs.2 der textlichen Festsetzungen

SO_{EZH 3}

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“
gemäß § 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen

GE

Gewerbegebiet
gemäß § 4 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen



Kleintierzuchtanlage
gemäß § 4 Abs. 9 der textlichen Festsetzungen

B.1.2. Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

B.1.3. Verkehrsflächen

B.1.3.1. Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, öffentlich

F+R

Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

B.1.4. Wasserflächen



Wasserflächen (Proviantbach / Hanreibach)

B.1.5. Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Wasser



Elektrizität

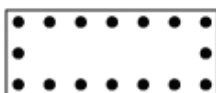
B.1.6. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Grünfläche, öffentlich



Grünfläche, privat

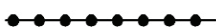


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

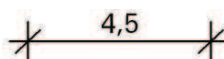
B.1.7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung



Maßangabe in Meter

B.2. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen



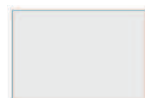
Flurstücksgrenze

5840/4

Flurstücksnummer



Bestehendes Wohn-, Amts-, Büro- oder Geschäftsgebäude mit Hausnummer und Geschößzahl



Bestehendes Wirtschafts-, Neben- oder Garagengebäude



Bestehende Überbauung / Brücke



Einzeldenkmal gem. Art. 1 Abs. 2 DSchG
(unbewegliches Kulturdenkmal)



Tiefgaragenrampe, Bestand



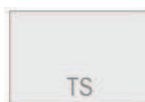
Böschung

A-1388-002

Nummer Biotop nach Stadtbiotopkartierung Augsburg



Bestehende Überdachung



Bestehende Trafostation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



A.1. Bestandsplan

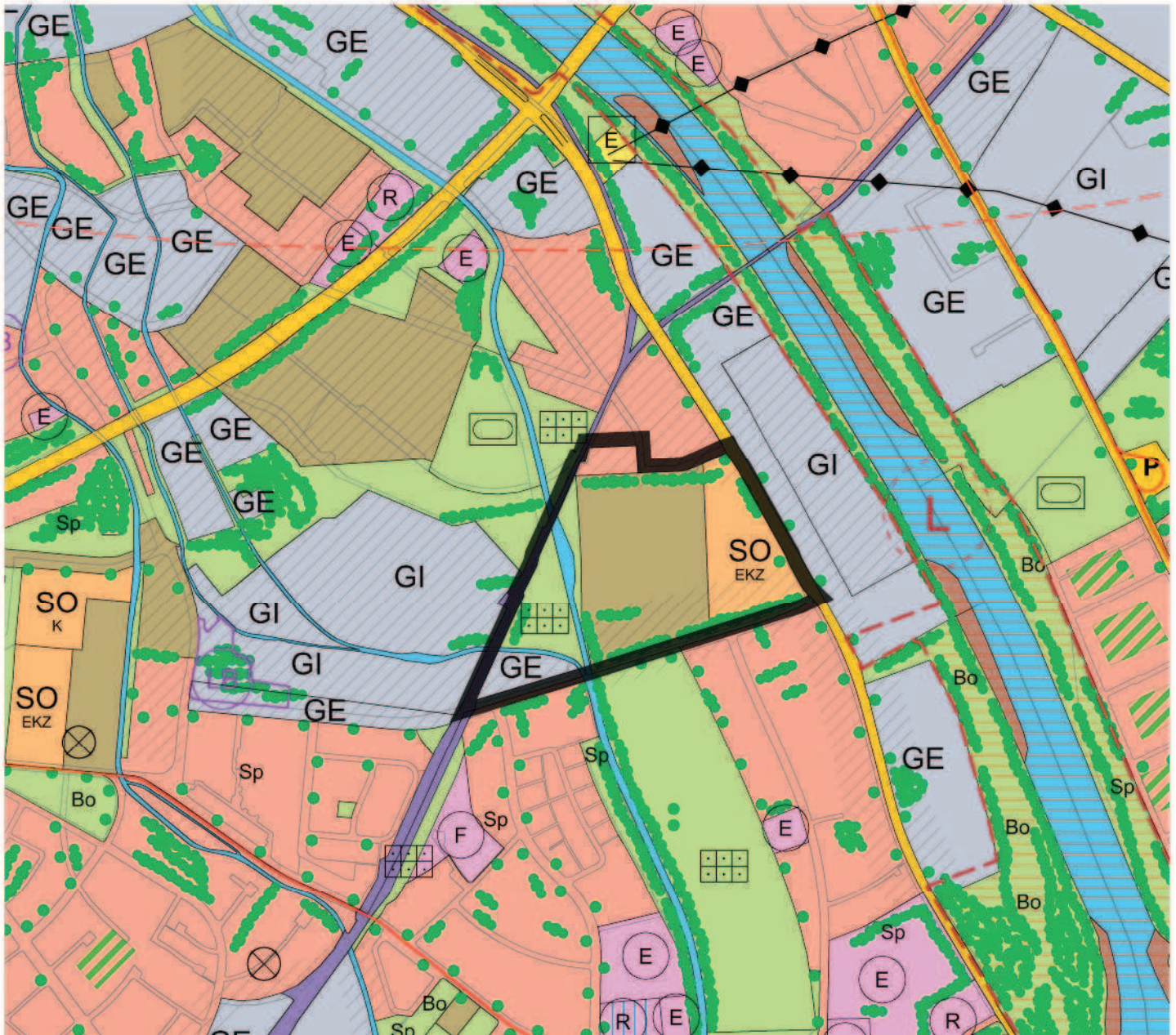
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
für den Bereich: **"Reichenberger Straße/Berliner Allee"**
im Planungsraum Innenstadt



Grenze des Änderungsbereiches



M.: 1:10.000



Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



A.2. Änderungsplan

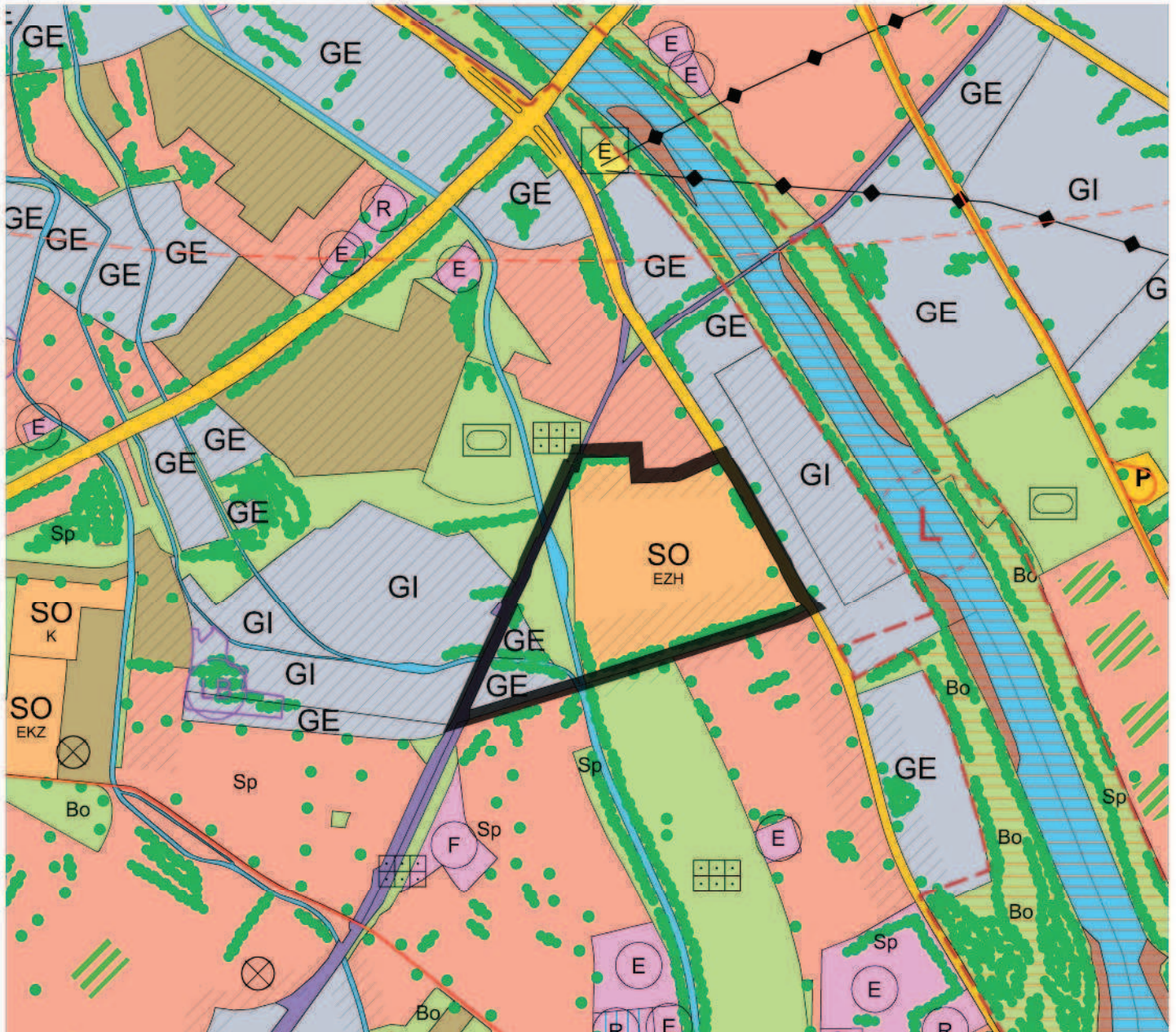
für den Bereich: **"Reichenberger Straße/Berliner Allee"**
im Planungsraum Innenstadt
in der Fassung vom: **18.03.2014**



Grenze des Änderungsbereiches



M.: 1:10.000



Für die Planung:
Stadtplanungsamt

Referat 6

Norbert Diener
Amtsleiter

Gerd Merkle
Berufsm. Stadtrat

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



B. Legende

Bauflächen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
BGFM	Bau- und Gartenfachmarkt
EKZ	Einkaufszentrum
EDW	Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen
EZH	Einzelhandel
EFM	Elektrofachmarkt
ERH	Einrichtungshaus
MFM/sFM	Möbelfachmarkt/sonstige Fachmärkte
Camping	Campingplatz
Stadion	FCA-Stadion
Festplatz	Festplatz
FEU	Forschung, Entwicklung, Universität
F	Forschung
GVZ	Güterverkehrszentrum
HS/S	Hochschule/Schule
Hotel	Hotel
K	Kultur
Markt	Markt
Messe	Ausstellung
VÜP	Verkehrsübungsplatz
Verw/F	Verwaltung/Forschung
ZK	Zentralklinikum

	Nutzungsbeschränkungen oder Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Bereiche mit Marktfunktion

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
	Gasversorgung
	Abfallentsorgung
	Fernwärmeversorgung
	Elektrizitätsversorgung
	Wasserversorgung
	Abwasserentsorgung
	Betriebshof

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
	Verwaltung
	Erziehung
	Gesundheit
	Kultur
	Religion
	Leibeserziehung
	Sicherheit
	Fürsorge
	Naherholung
	Lebensrettung

Verkehrsflächen

	Autobahn und autobahnähnliche Straßen
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Grenze der Ortsdurchfahrt
	Öffentliche Parkplätze
	Straßenausstattung
	Straßenverlauf unterirdisch
	Fußgängerzone
	Straßenbahn

Grünflächen

	Allgemeine Grünflächen
	Allgemeine Grünflächen mit Zweckbestimmung:
	Sportanlage
	Golfanlage
	Friedhof
	Freibad
	Dauerkleingärten
	Spielplatz
	Bolzplatz
	privat zu erhaltende Grünflächen und Obstgärten

Freiflächen

	Wälder mit forstwirtschaftlicher Nutzung (langfristig stärkere Durchmischung mit standortgerechten Baumarten)
	Wälder mit vorrangiger Zielsetzung Naturschutz (naturnahe Waldgesellschaften) wie:
	Buchenmischwald
	Bodensaurer Mischwald
	Auwald
	Schneeeiche-Kiefernwald
	Landwirtschaftliche Flächen allgemein
	Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Ausgleichsfunktion:
	Erosionsstabile Bodennutzung
	Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
	Biotoppuffer, Grundwassersicherung, ökologisch orientierte Landwirtschaft
	Erwerbsgärtnerei
	Baumschule

	Wasserflächen
	Feuchtgebiete
	Trockenstandorte, Magerwiesen
	Brachflächen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Naturausstattung

	Einzelbäume oder Alleen
	Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen
	Terrassenkanten
	Trockengefallene Gewässerrinnen
	Ehemalige Fluss- und Bachmäander

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Flächen für Bahnanlagen
	Flächen für den Luftverkehr mit Zweckbestimmung:
	Flugplatz, Landeplatz
	Bauschutzbereich
	Hochspannungsfreileitung
	Altlasten
	Stadtgrenze
	Naturschutzgebiet
	Naturschutzgebiet geplant
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet geplant
	Naturpark
	Naturdenkmal
	Landschaftsbestandteil
	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
	Trinkwasser Fassungskreis
	Trinkwasser engere Schutzzone
	Trinkwasser äußere Schutzzone A1
	Trinkwasser äußere Schutzzone A2
	Trinkwasser äußere Schutzzone B
	Brunnen
	Überschwemmungsgebiet

D. Begründung

in der Fassung vom 04.04.2014.

D.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Augsburger Textilviertels, der sich nord-westlich der Kreuzung Berliner Allee / Reichenberger Straße sowie zwischen Localbahn und Proviantbachstraße ausdehnt.

Das Areal um das Industriedenkmal Fabrikschloss verfügt bereits heute über ein umfangreiches und breites Einzelhandelsangebot mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Es ist geprägt durch zahlreiche, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen und Büronutzung im historischen „Fabrikschloss“ und einer Tankstelle. (s. D. 2.1)

In letzter Zeit wurden in diesem Bereich mehrere Bauanträge für Einzelhandelsvorhaben gestellt. Ziel war jeweils eine Verkaufsflächenerweiterung, die dem EHK widerspricht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach dem EHK um einen ausgewiesenen dezentralen Standort für den grundsätzlich keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen sind. Diese Festlegung dient dem Schutz der umliegenden Versorgungsbereiche, v.a. der Innenstadt, dem potentiellen Nahversorgungszentrum Textilviertel (= AKS-Areal) und dem Stadtteilzentrum Spickel/Herrenbach.

Der Stadtrat hatte aufgrund der o.g. Bauanträge die Verwaltung beauftragt, im Sinne einer positiven städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan, insbesondere zur Sicherung des EHK durch die Steuerung der Sortimentsstruktur und die Festsetzung zukünftig zulässiger VKF zu erarbeiten.

Um die beabsichtigte Planung zu sichern, wurde zudem für den künftigen Geltungsbereich des BP Nr. 423 eine Veränderungssperre beschlossen.

Entsprechend der vom Stadtrat im Jahr 2011 beschlossenen EZH-Konzeption sollen hier zukünftig zentrenrelevante Sortimente auf den Bestand festgeschrieben und nur noch nicht-zentrenrelevante Sortimente neu zugelassen werden. Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum sollen dagegen grundsätzlich möglich sein, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auftreten. Das Plangebiet soll durch die Aufstellung des BP Nr. 423 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für den Bereich um das Fabrikschloss als „Sondergebiet Einzelhandel“ mit ergänzenden Dienstleistungen und für den Bereich des heute noch rechtskräftigen BP Nr. 402 als „Gewerbegebiet“ mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Lage, Größe und Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Augsburger Textilviertels, das sich im Osten an die historische Altstadt anschließt. Es weist eine Größe von ca. 12 ha auf.

Es umfasst den Bereich zwischen der Proviantbachstraße im Norden, der Berliner Allee im Osten, der Reichenberger Straße (tlw. einschließlich) im Süden und der Augsburger Localbahn im Westen.

Das Plangebiet ist geprägt durch zahlreiche, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit großen Parkierungsflächen und hohem Verkehrsaufkommen sowie Dienstleistungseinrichtungen und Büronutzung im historischen „Fabrikschloss“ und einer Tankstelle.

Wesentliche Anbieter im Einzelhandel sind hier ein Bau- und Gartenfachmarkt, ein Textilfachmarkt, ein Sportfachmarkt, ein Fahrradfachmarkt, ein Fachmarkt für Künstlerbedarf, ein Weinfachmarkt und ein SB-Warenhaus. Östlich der Augsburger Localbahn befindet sich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit entsprechenden Stellplätzen.

Im Umgriff der Planung befinden sich auch Grün- und Wasserflächen (Hanrei-, Proviantbach mit Wasserkraftwerk) sowie der Kleintierzuchtverein B 229 Augsburg-Ost e.V. mit 19 Zuchtanlagen. Durch das Gelände des Kleintierzuchtvereins verläuft in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

D.2.2. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Im Umfeld des Planbereichs, östlich der vielbefahrenen Berliner Allee liegt der Industriebetrieb Osram. Südlich der Reichenberger Straße befindet sich ein Wohngebiet, an das sich im Westen bis zum Proviantbach eine Kleingartenanlage anschließt, auf die Richtung Westen wiederum ein Wohngebiet folgt. Im Westen des Plangebiets, jenseits der Localbahntrasse, liegen Gewerbe- und Industrieanlagen, daran nördlich schließt sich eine größere Grünfläche mit einem Sportplatz an. Im Norden, östlich des Proviantbachs, liegt eine Kleingartenanlage und östlich daran ein Wohngebiet.

D.2.3. Topografie und Vegetation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Fabrikschlusses auf einem mittleren Höhengniveau von 478 m ü. NN. Von dort steigt das Gelände zur Berliner Allee auf 479 m ü. NN und zum Localbahndamm entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf 482 m ü. NN an.

Landschaftsgliedernde Merkmale in Form markanter Niveauunterschiede sind zwischen der westlichen Umfahrung des Bau- und Gartenfachmarktes und dem Wasserkraftwerk, den Ost- und Westgrenzen der Kleintierzuchtanlage sowie entlang der Localbahnleihe vorhanden.

Die natürliche Vegetation – vermutlich Grauerlenauwald auf kalkreichen Aueböden – ist aufgrund der Versiegelung völlig verschwunden. Lediglich im westlichen Bereich entlang der Bäche befinden sich zusammenhängende erhaltenswerte Gehölzbestände und Pflanzflächen. Die umfangreichen Parkierungsflächen auf Privatgrund sind teilweise durch Bäume gegliedert.

Biotope gemäß der städtischen Biotopkartierung (A-1388-002, -004 / Hecken auf Bahndamm) sind entlang der Localbahngleise vorhanden.

D.2.4. Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch ist das Areal der jungquartären Lechniederterrasse zuzuordnen. Der natürliche geologische Untergrund wird hier vor allem aus Sanden und Kiesen gebildet. Aufgrund der bisherigen intensiven gewerblichen und baulichen Nutzung des Areals ist mit anthropogenen Auffüllungen und weitgehend gestörtem Untergrundaufbau zu rechnen. Die natürlichen Bodenfunktionen dürften bereits erheblich beeinträchtigt sein.

Der höchste Grundwasserstand im Gebiet liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 476 m ü NN und somit ca. 2,0 bis 4,0 m unter dem mittleren Geländeniveau. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordnordosten zum nur ca. 200 m Luftlinie entfernten Lech hin gerichtet.

Als Oberflächengewässer sind der Proviant- und der Hanreibach im Gebiet vorhanden. Diese Lechkanäle sind als Gewässer 3. Ordnung einzustufen.

Derzeit sind im Planungsraum keine Altlasten bekannt. Im ISEK ist das Plangebiet jedoch als Altlastenverdachts-Schwerpunkt gekennzeichnet.

D.2.5. Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßen-, Gewässer-, und öffentlichen Grünflächen sind die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum. Der bestehende Fuß- und Radweg (Hanreiweg) verläuft heute in kleinen Teilbereichen auf Localbahngrund. Die öffentlichen Grünflächen westlich des Proviantbaches sind ebenso wie die Flächen für die Kleintierzuchtanlage in Stadtbesitz. Diese Flächen sind an den Kleintierzuchtverein verpachtet. (s. Beiplan Eigentumsverhältnisse F.2.)

D.2.6. Denkmalschutz

Im Bereich des SO_{EZH 2} befindet sich das sog. „Fabrikschloss“, das ehemalige Werk II der mechanischen Baumwollspinnerei und Weberei Augsburg am Proviantbach. Es wurde als einheitliche Bautengruppe in Eisenbetonkonstruktion mit mehrfarbigen, durch Lisenen gegliederten Ziegelfassaden 1895-98 errichtet. An den Spinnerei-Hochbau, einen über Hakengrundriss errichteten, von Treppentürmen flankierten, in geschosshohen Fenstern aufgelösten dreigeschossigen Flachdachbau schließt nördlich der eingeschossige Weberei-Shedbau an. Südlich des Hochbaus befindet sich das heute freistehende Batteurgebäude. Das Fabrikschloss ist ein Einzelbaudenkmal von besonderem Zeugniswert für die Entwicklung der Augsburger Textilindustrie. Es ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

F. Anlagen

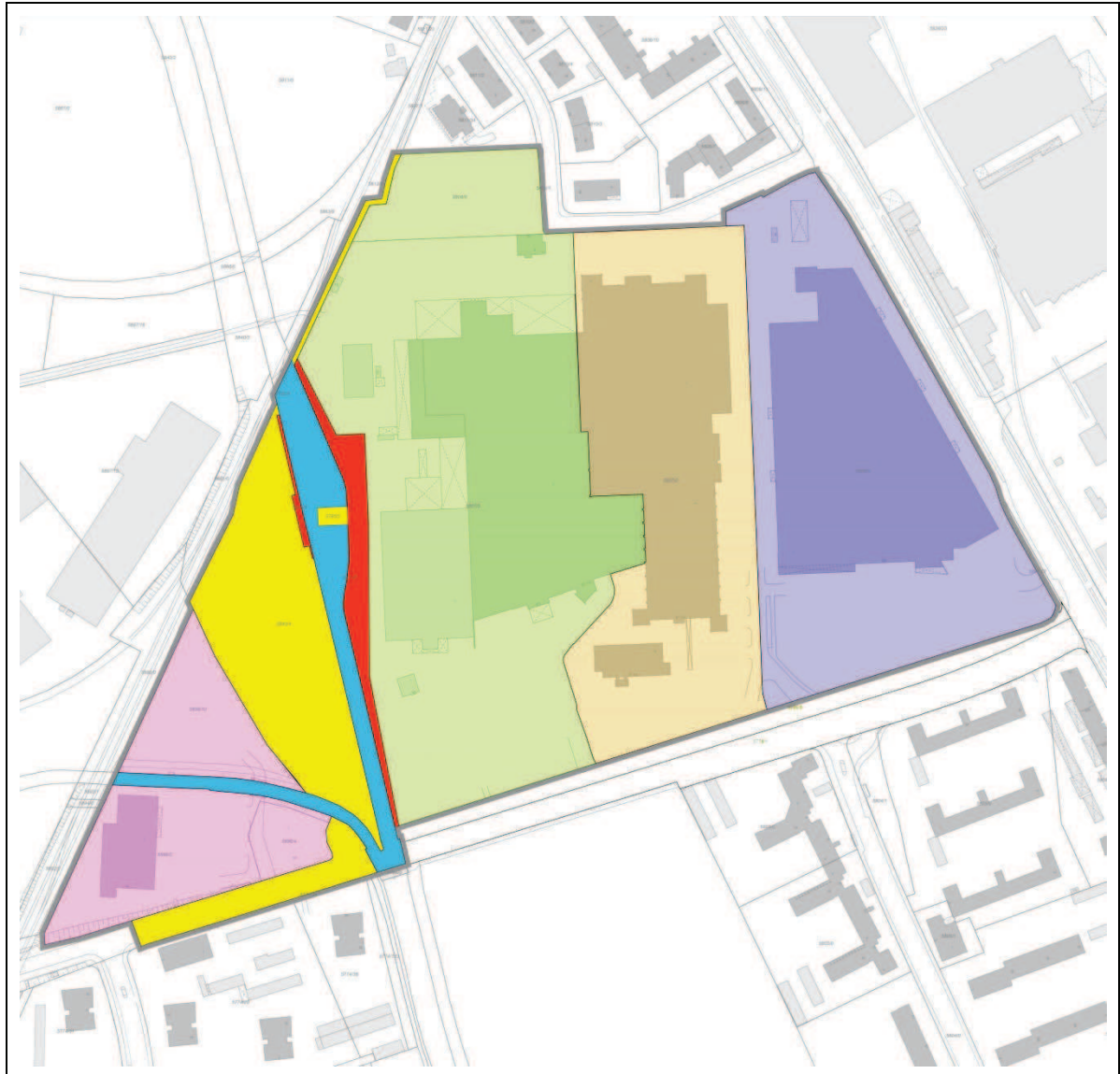
F.1. Luftbild



Bildflug von 2012, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Eigentumsverhältnisse



maßstabsfrei

	privater Eigentümer 1
	privater Eigentümer 2
	privater Eigentümer 3
	privater Eigentümer 4
	privater Eigentümer 5
	städtisches Eigentum
	Wasserfläche (städtisches Eigentum)