



Stadt
Augsburg

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 423

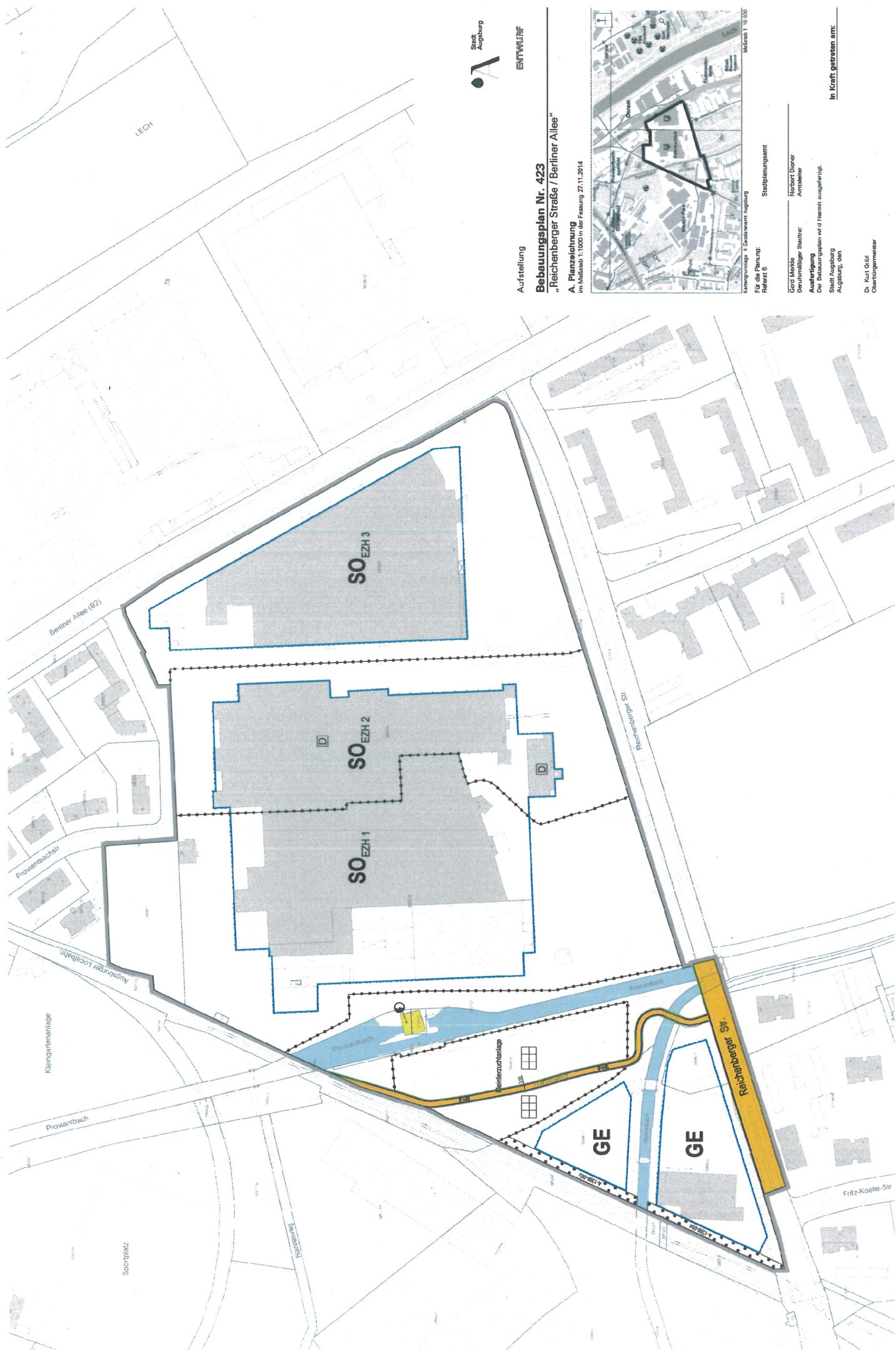
„Reichenberger Straße / Berliner Allee“

—Auszug aus den Planunterlagen—

Textteil

In Kraft getreten am:

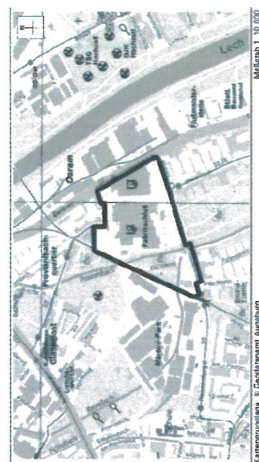
[Rechtskraft]



Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 423 **„Reichenberger Straße / Berliner Allee“**

A. Planzeichnung
 im Maßstab 1:1000 in der Fassung 27.11.2014



Stadtplanungsausschuss
 Referat 6

Stadtplanungsausschuss
 Referat 6

In Kraft getreten am:

Gerd Meier
 Beauftragter Sachver
 Ausfertigung
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Stadt Augsburg
 Augsburg, den
 D. Kurt Guld
 Oberbürgermeister

B. Zeichenerklärung

in der Fassung vom 27.11.2014.

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}

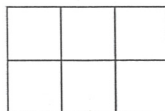
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
gemäß § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

SO_{EZH 3}

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

GE

Gewerbegebiet
gemäß § 4 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen



Kleintierzuchtanlage
gemäß § 4 Abs. 8 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

D. Begründung

in der Fassung vom 27.11.2014.

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 Verkaufsflächenenerweiterung, 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 und den landesplanerischen Vorgaben sollen hier zukünftig zentrenrelevante Sortimente, mit Ausnahme von Sportartikeln, auf den Bestand festgeschrieben und nur noch nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum neu zugelassen werden, 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 weiterhin als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden.

Parallel hierzu wird der auch der FNP geändert.

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, 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 Höheniveau 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 Localbahngleise 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 Atlanten

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 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 Geländedeniveau. 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.

Im Geltungsbereich wurde keine systematische Atlaskundung durchgeführt. Lediglich für den südwestlichen Bereich zwischen Hanreibach und Reichenberger Straße liegt eine Historienermittlung aus dem Jahr 2002 vor, aus der hervorgeht, dass aufgrund eines hier durchgeführten Kiesabbaus und der anschließenden Wiederverfüllung mit Bauschuttablagerungen gerechnet werden muss, was sich beim Rückbau einer Tankstelle 1998 bestätigte. Auch auf den restlichen Flächen kann, aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung als Spinnerei- und Webereibetrieb und sonstiger gewerblicher Nachfolgenutzungen (z. B. Tankstelle) sowie Hinweisen aus Historischen Plänen und Luftbildern und früheren Bauvorhaben, das Antreffen künstlicher Auffüllungen und lokaler Schadstoffeinträge nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades wird das Gefährdungspotential allerdings als sehr gering eingestuft.

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 Localbahnground. Öffentliche 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. „Fabriksschloss“, 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 Batteriegebäude. Das Fabriksschloss ist ein Einzelbaudenkmal von besonderem Zeugniswert für die Entwicklung der Augsburger Textilindustrie. Es ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Areal ist Bestandteil der archäologisch relevanten Talaue des Lechs, wo sich Überreste baulicher Anlagen im Vorfeld der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt finden. Aufgrund dieser archäologischen Relevanz ist im gesamten Areal konkret mit Bodenfinden zu rechnen. Für mögliche Bodenfundate gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Entsprechende Hinweise finden sich unter Kapitel E.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet im östlichen Bereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und im mittleren Bereich bis zum Proviantbach als „gemischte Baufläche“ bzw. ein kleiner Bereich im Norden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Beidseits des Proviantbachs sind allgemeine Grünflächen ausgewiesen. Die Kleintierzuchtanlage westlich des Proviantbachs ist darüber hinaus mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gekennzeichnet. Südlich des Hanreibachs folgt an der Reichenberger Straße ein Gewerbegebiet. Entlang der Nord- und Südgrenze des Plangebietes sind Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Allee- und Einzelbäume sowie zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen sind im Süden, Osten, Norden sowie entlang der Augsburger Localbahn und entlang des Proviantbachs dargestellt.

Zur geplanten Steuerung des Einzelhandels wird parallel zur BP-Aufstellung der FNP geändert. Im FNP wird nach Durchführung des Änderungsverfahrens für den gesamten Bereich östlich des Proviantbachs bis zur Berliner Allee ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH}) dargestellt. Die Darstellung Gewerbegebiet an der Reichenberger Straße wird um eine bereits als Stellplatzanlage genutzte Fläche nördlich des Hanreibachs, unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Nordwesten, erweitert.

Die bestehenden Grünflächen, Allee- und Einzelbäume sowie zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen entlang der Reichenberger Straße und entlang des Proviantbaches bleiben erhalten. Die zu sichernden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen im Norden und in der Mitte entfallen, ebenso wie die Kennzeichnung der Kleintierzuchtanlage als „Dauerkleingärten“. Neu hinzukommen im Nordwesten des Plangebietes zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen ebenso wie beidseits des Hanreilbachs.

D.3.2. Rechtsverbindliche Bebauungsplanung

Im südwestlichen Planbereich des BP Nr. 423 befindet sich der seit 18.10.1963 rechtskräftige, qualifizierte BP Nr. 402 „Für das Gewerbegebiet nördlich der Reichenberger Straße zwischen Localbahn und Proviantbach“, der als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO (i. d. F. v. 1962) festsetzt. Dieser BP soll im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens ersatzlos aufgehoben werden, um den bisher auch großflächig zulässigen Einzelhandel unabhängig von der Aufstellung des BP Nr. 423 künftig ausschließen zu können (siehe Anlagen F.3. und F.5.).

D.3.3. Ungeplanter Innenbereich

Der Großteil des Plangebiets im Osten zählt planungsrechtlich zum unbeplanten Innenbereich, der hier gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Die Eigenart der näheren Umgebung kann keinem Baugebiet der im Katalog der BauNVO aufgeführten Gebiete eindeutig zugeordnet werden.

D.3.4. Förmlich festgelegtes Stadtumbaugebiet Textilviertel

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2010 wurde das Textilviertel und der Stadtteil Herrenbach als Stadtumbaugebiet und das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) als Zielsetzung für die weiteren Planungen und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet beschlossen. Das Plangebiet liegt gänzlich im förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet „Textilviertel/Herrenbach“.

Wesentliche Ziele dieses Stadtumbaugebietes, die das Gebiet des BP Nr. 423 betreffen, sind u. a. die Beibehaltung der historisch gewachsenen „Schollen“ im Textilviertel. Zudem sollen die ursprünglichen, in sich abgeschlossenen Areale durchlässig werden. Des Weiteren soll die Durchwegung der ehemaligen Industrieareale für Radfahrer und Fußgänger verbessert und ein Netz an Wegen zwischen Altstadt und Lech entstehen. Die für das Stadtumbaugebiet „Textilviertel / Herrenbach“ prägenden Bäche und Kanäle sollen ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden, um diese als unverwechselbares und identitätsstiftendes Element für dieses Stadtviertel weiter zu stärken.

Im Rahmen des Stadtumbaus wurde im Jahr 2012 der Ideen- und Freiraumwettbewerb „Freiraumplanung entlang des Herrenbachs / Proviantbachs“ durchgeführt.

Die Zielsetzung des hierfür ausgelobten Wettbewerbs war, die Uferbereiche aufzuwerten, mit Freizeit- und Aufenthaltselementen zu versehen und den sehr heterogenen Abschnitten eine durchgängige „Handschrift“ zu geben. Sie sollen die historische Vergangenheit des Quartiers widerspiegeln und ebenso die geplanten Stationen des künftigen Textilpfades betonen. Im Wettbewerb ist für das Plangebiet u. a. eine uferbegleitenden Fuß- und Radwegachse östlich des Proviantbaches vorgesehen, die die Freiraumplanung Proviantbach/Herrenbach und die Wegevernetzung in o. g. Sinne verbessern soll.

Detailuntersuchungen unter Einbeziehung der betroffenen Fachdienststellen haben u. a. die Konsequenzen bei der Umsetzung des im Wettbewerb angedachten Fuß- und Radweges entlang des Proviantbaches aufgezeigt. Dazu wurden mehrere Varianten einer östlichen Wegebeziehung geprüft und der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung (Hanreiweg) gegenübergestellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Siegerentwurf beabsichtigten Wegeführung wegen topografischer Gegebenheiten (Überwindung größerer Höhenunterschiede), Eingriff und Erwerb sämtlicher notwendiger privater Flächen, erschwerte Sicherung des Betriebsablaufes des Wasserkraftwerkes, Übernahme des Unterhalts an der Kanalbefestigungsmauer durch die Stadt, ungünstige Lage der Querschnittssituation der Reichenberger Straße, Wegfall von privaten Stellplätzen, etc. nicht umsetzbar ist. Demnach wird die bestehende Fuß- und Radwegebeziehung westlich des Proviantbaches als adäquate Verbindungssache weiter erhalten und gestärkt.

D.3.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015/2020 für die Stadt Augsburg, Raumordnung

Im aktuellen EHK ist das Plangebiet als dezentraler Standort ausgewiesen.

Hier sollen gemäß dem vom Stadtrat am 16.12.2010 beschlossenen EHK zentrenrelevante Sortimente auf den Bestand festgeschrieben und künftig nur noch nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie innerstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum neu zugelassen werden, da eine Ausweitung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes an diesem dezentralen Standort dem Ziel einer wohngebietsnahen Versorgung und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche widerspricht.

Für die vorliegende Planung soll diese Festlegung umliegende Versorgungsbereiche, v. a. die Innenstadt, das potentiellen Nahversorgungszentrum Textilviertel (AKS-Areal) und das Stadtteilzentrum Spickel / Herrenbach schützen und verhindern, dass sich zusätzliche Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente negativ bzw. schädigend auf die Funktionsfähigkeit dieser Zentren auswirken.

Der Bebauungsplan soll primär der Sicherung des EHK durch die Steuerung der Sortimentsstruktur mittels der Festsetzung von bestehenden Betrieben und Sortimenten sowie zukünftig zulässigen Verkaufsflächen dienen.

Daneben sind auch die Ziele der Raumordnung einzuhalten.

Die Regierung von Schwaben hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 06.10.2014 festgestellt, dass der genehmigte Bestand der innenstadtrelevanten Sortimente Sportartikel bereits heute deutlich über dem landesplanerisch zulässigen Maß liegt und der Bestand nicht mehr einem an die Ziele der Raumordnung angepassten Bebauungsplan entspricht. Die VKF-Obergrenze für die o. g. Sortimente wurde deshalb unter § 4 Ziffer 2.1. der textlichen Festsetzungen gemäß den landesplanerischen Vorgaben reduziert festgesetzt.

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde auch eine überschlägige Grobabschätzung für das Sortiment „Fahrräder“ vorgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass der Bestand der VKF über dem landesplanerischen Maß liegt. Allerdings wurde hier nicht der für dieses Sortiment notwendige Projekteinzugsbereich verwendet, sondern hilfsweise mit dem Verflechtungsbereich der Stadt Augsburg gearbeitet.

Nachdem mittlerweile eine fachlich fundierte Stellungnahme der Wirtschaftsförderung der Stadt Augsburg vom 27.11.2014 vorliegt, in der auf der Grundlage des konkret ermittelten Projekteinzugsbereichs eine VKF-Obergrenze von max. 3.500 m² für Fahrräder bestätigt wurde, ist diesbezüglich keine Änderung/Anpassung der textlichen Festsetzungen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 423 wird durch die Regierung von Schwaben als höhere Raumordnungsbehörde die Raumverträglichkeit der festgesetzten EZH-Nutzungen abschließend überprüft.