

An die Stadt Augsburg  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

Augsburg, den 29.10.2021

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr 449A „Südlich der Max-Hempel-Straße“, Lederle-Gelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BN lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab:

Die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Begrenzung der Erderwärmung ist überlebenswichtig.

Soll die globale Erwärmung auf einem bestimmten Niveau begrenzt werden, so sind dafür erhebliche Minderungen der Treibhausgasemissionen notwendig. Die Forschungsergebnisse zeigen, dass bei einem Szenario mit sehr ambitioniertem Klimaschutz – und auf der Basis der aktuellsten Simulationen des Klimasystems – die Möglichkeit besteht, die globale Erwärmung unterhalb von 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Aus dem Bericht des IPCC 2017

**Jede Möglichkeit, CO<sub>2</sub> Emissionen zu vermeiden, muss ergriffen werden.**

*Bedenkt man, dass dem Gebäudesektor heute schon ca. die Hälfte des Ressourcenverbrauchs und knapp ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland zu zurechnen sind, wird klar, dass Klimaschutz auch eine explizit urbane Aufgabe ist (Quelle Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen, 10.3.2020)*

Dieser Bebauungsplan trägt zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht bei.

Grund dafür ist der Abbruch des Spinnereigebäudes am Senkelbach.

Die Überbauung des Parkplatzes ist zu begrüßen, nicht aber der Abriss des Spinnereigebäudes. Dieses Gebäude ist circa 100 Jahre alt, aus einer Zeit, wo die Bausubstanz sehr gut ist. Viele Gebäude aus Augsburgs Blütezeit der Textilproduktion wurden bereits abgerissen, daneben gibt es auch gelungene Beispiele einer Umnutzung wie z. B. Ackermann in Göggingen oder die Fabrik Gottschalk in Kassel.



Westseite



Ostseite



Fabrik Gottschalk



Aktuell sind Fenster verbrettert, und im Osten ein Treppenaufgang unsensibel angebaut worden. Das Potential für ein prägnantes Gebäude aus Augsburgs Textilphase ist vorhanden, das Innenleben kann flexibel für die veränderten Bedürfnisse umgebaut werden.

Leider soll das Gebäude komplett abgebrochen werden, einige wenige Kubikmeter des Bauschutts wandern in Gabionen, der Rest wird abtransportiert und damit Gruben irgendwo in der Landschaft verfüllt.

Unserer Ansicht nach könnte das sehr tiefe Spinnereigebäude umgenutzt werden, dabei könnten, wie in der Planung vorgesehen, zur Langenmantelstraße hin Café, Büros und Praxen entstehen. Zur Ostseite hin, wären Wohnungen möglich, ein Lichthof müsste für zusätzliche Beleuchtung sorgen.

Darüber hinaus entstehen beim Bau unserer gebauten Umwelt Treibhausgasemissionen

- bei der dafür notwendigen Herstellung,
- dem Transport von Bauprodukten und Materialien,
- der Instandhaltung während des Betriebs sowie
- beim Umgang mit den Überresten nach Lebensende.

Die üblicherweise genutzte Sektorenzuteilung schreibt diese Emissionen jeweils folgenden Sektoren zu:

- Energiewirtschaft
- Industrie
- Gebäude
- Verkehr
- Abfallwirtschaft

*(Quelle Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen)*

Als Anreiz für den Investor müsste geprüft werden, wie er sich die eingesparte graue Energie und die damit verbundene Einsparung von CO<sub>2</sub> für seine Energiebilanz anrechnen lassen kann.

Die Überbauung des Parkplatzes als einer sowieso vollversiegelten Fläche begrüßen wir sehr. Nicht aber eine fast komplette Unterkellerung des Geländes durch eine Tiefgarage, die zudem wegen des hohen Grundwasserstandes wasserdicht ausgeführt werden muss.

Nach aktuellem Planungsstand sind in einer gemeinsamen Tiefgarage ca. 230 Kfz-Stellplätze auf einer Ebene vorgesehen, die in der weiteren Konkretisierung der Planung durch Doppelparker oder eine zweite Tiefgaragenebene bedarfsgerecht ergänzt werden können. Die geplante Tiefgarage erstreckt sich unter der straßenflankierenden Bebauung an der Langenmantelstraße und Max-Hempel-Straße nach Süden bis etwa auf Höhe der Freihaltezone der perspektivischen „Nordtangente“ (siehe Kapitel D.4.5.) und nach Osten über das Gebäude der neuen Kita hinaus bis nahezu an die Max-Hempel-Straße heran. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in das Gebäude in Baufeld 1-3

Seite 38 des Textteiles

Es sind 80 Wohnungen geplant, zudem Büros, Dienstleistungen, Arztpraxen usw. im Gebäude an der Langenmantelstraße. Direkt vor dem Haus ist eine Straßenbahnhaltestelle.

Wie soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gelingen, wenn Bauschutt mit seiner „grauen Energie“ abtransportiert wird, eine Tiefgarage, evtl sogar zweistöckig, mit viel Stahlbeton gebaut wird, und davon ausgegangen wird, dass ein Großteil der Fahrten weiter mit dem PKW stattfinden wird? Zumal an über 40 Wochen gegenüber am Plärrer viel Parkraum zur Verfügung steht.

Senkelbachstraße ermöglicht. Die Neuverkehrsmenge für die im neuen Stadtquartier geplanten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen etc.) wurden mit ca. 1.200 bis 1.300 Kfz pro Tag abgeschätzt. Zudem erfolgte die Hochrechnung des allgemeinen Kfz-Verkehrs auf der Langenmantelstraße auf Grundlage des Prognosemodells der Stadt Augsburg auf den Prognosehorizont 2035, bei dem von einer allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs ausgegangen wird. Die anhand von Einzelknotenbetrachtung-

S.36 des Textteiles

Ein Umsteuern zu einer klimaverträglichen Stadtpolitik ist hier nicht erkennbar.

Zu allem Überflus soll der Platz für die Nordtangente, eine weitere Stadtautobahn, freigehalten werden.

Es wird vorgeschlagen, alle Möglichkeiten, motorisierten Individualverkehr und damit auch den Stellplatzbedarf zu reduzieren, aktiv auszuschöpfen. Dies sollte in Form eines Mobilitätskonzeptes erfolgen, das, ausgehend von der guten Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, weitere Möglichkeiten wie z.B. Sharing-Angebote, Stellplätze für Lastenräder oder E-Bike-Ladestationen ausschöpft. Bei entsprechendem Angebot sollte u.E. eine Reduzierung des üblichen Stellplatzschlüssels möglich sein. Diesbezügliche Ansätze finden sich bereits in Kapitel D.5.4.3. des Textteiles. Auch in einer verkleinerten Tiefgarage müssen Ladestationen für E-Autos vorhanden sein.

Neben einem verringerten verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Ausstoss durch Vermeidung von KFZ-Verkehr könnten bei einer verkleinerten Tiefgarage auch zusätzliche Flächen für bodenbündige Grünflächen mit verbesserten Wuchsbedingungen für Gehölze und insbesondere für stadtklimatisch besonders wertvolle Großbäume geschaffen werden. Bisher sind nur 4 Lücken für 4 Großbäume vorgesehen, das ist mickrig.

#### **D.4.5. Gesamtverkehrsplan und Verkehrsentwicklungsplan**

Der Gesamtverkehrsplan / Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Augsburg von 1998, welcher derzeit fortgeschrieben wird, fungiert unter Berücksichtigung der verkehrlichen Entwicklungen im Umland grundsätzlich als Richtschnur für die künftige verkehrliche Situation im Stadtgebiet. Wichtige Bausteine des Gesamtverkehrsplanes sind neben dem Ausbau des ÖPNV, insbesondere auch der Ausbau des städtischen und regionalen Straßennetzes. Mit dem Bau von Entlastungsstraßen („Tangentensystem“) soll das angestrebte Ziel einer Entlastung und Aufwertung der Innenstadt und der zentralen Bereiche der Stadtteile erreicht werden. Neben den bereits verwirklichten bzw. ausgebauten Tangenten „Schleifenstraße“, „kleine“ und „große“ Ostumgehung (AIC 25) sowie B 17 ist insbesondere die Realisierung der „Nordtangente“, „MAN-Spange“ und der „Straße am Rangierbahnhof“ (westliche Entlastungsstraße) von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der im Gesamtverkehrsplan angestrebten Ziele.

Zur Entlastung der Innenstadt vom Ost-West-Verkehr ist die „Nordtangente“ von der Holzbachstraße zur Heinrich-von-Buz-Straße im Planungsprogramm des Gesamtverkehrsplanes als „weiterer Bedarf“ eingestuft. Diese Tangente soll perspektivisch als unterirdische Trasse im südlichen Teil des Plangebietes entlang des Senkelbaches geführt werden. Der betreffende Bereich ist in der Planzeichnung (Teil A) als Freihaltezone gekennzeichnet, der nicht durch Gebäude über- bzw. unterbaut (Tiefgarage etc.) werden darf. Damit kann bei der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des südlich der Max-Hempel-Straße liegenden Areals auch den Zielen des Gesamtverkehrsplanes weiterhin vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Weitere Kritikpunkte am Bebauungsplan:

#### **Artenschutz**

Gemäß den Ausführungen in Kap. D.5.6.3. des Textteiles wird das Spinnereigebäude als möglicher Lebensraum für Fledermäuse betrachtet, wobei mögliche Quartiere ausschließlich in der Attika angenommen werden.

Der Einschätzung, dass potenzielle Quartiere lediglich im Bereich der Attika vorliegen sollen, kann nicht gefolgt werden. Weitere potenzielle Quartiere bestehen beispielsweise im Bereich der Rolladenkästen in den Obergeschossen. Zudem befinden sich an den zwei Zugängen zum


Kellergeschoss an der Langenmantelstraße vergitterte Durchlässe, bei denen die Gitter nicht bündig mit dem Rahmen abschließen. Die Spaltenbreite zwischen Mauerwerk und Gitter ist ausreichend, um Fledermäusen einen Durchschlupf zu ermöglichen. Des Weiteren befinden sich im Dachbereich zwei Lüftungsöffnungen, bei denen vom Boden aus nicht erkennbar ist, ob diese, wie an den Lüftungsöffnungen im EG-Bereich, engmaschig vergittert sind. Es kann den Plan-Unterlagen nicht entnommen werden, ob hierzu im Zuge der in 2019 durchgeführten Artenschutzbegutachtung Aussagen getroffen wurden.

Eine Kontrolle der potenziellen Quartiere auf eine tatsächliche Nutzung (z. B. durch direkte Inaugenscheinnahme) bzw. Erhebungen zu Fledermausaktivitäten im Plangebiet haben offenbar nicht stattgefunden. Es muss daher im Sinne eines worst-case-Ansatzes von einem Vorhandensein von Quartieren (z. B. Einzelquartiere, Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere) ausgegangen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird u.a. vorgeschlagen, dass der Abbau der Attika sehr vorsichtig erfolgen soll und bei Auffinden von Tieren das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist (§ 11 Abs. 14 und 15 der textlichen Festsetzungen). Diese Vorgehensweise kann dazu dienen, die Erfüllung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und ggf. auch des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden. Eine Schädigung von Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann hierdurch jedoch nicht verhindert werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind bei Gebäudefledermäusen i.d.R. nicht möglich.

Der Aussage in Kap. D.5.6.3., dass mit den bisher vorgesehenen Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden könne, kann daher zum derzeitigen Kenntnisstand (potenzielle Fledermausquartiere im Gebäude) nicht gefolgt werden.

Weder in Kap. D.4. Planungsvorgaben noch in Kap. D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept wird bisher auf die Ausführungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) der Stadt Augsburg und das dort für den Senkelbach formulierte Ziel einer „Verbesserung der Lebensraum- und Verbundfunktion“ eingegangen. Die Gestaltung der geplanten öffentlichen Grünfläche mit dem Element Wasser durch eine Ausleitung aus dem Senkelbach ist hier nur als ergänzendes Element zu betrachten, das vermutlich primär der Erholungsnutzung dienen wird. Um auch einen ausreichenden Anteil nur extensiv gepflegter bzw. genutzter Bereiche in der Grünfläche zu ermöglichen, wäre eine Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche auf die 15%-Quote des Grundsatzbeschlusses III anzustreben.

-  Verbesserung der Lebensraum- und Verbundfunktionen der Stadtbäche und -kanäle:
- Naturnahe Gestaltung von Gewässerbett und Ufer mit Ufersteinen als Nisthabitate für die Wasseramsel;
  - Weitere Verbesserung der Durchgängigkeit für Fische und andere Fließgewässerorganismen.
  - Beseitigung von Überdeckelungen;

(Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Augsburg)

Ergänzend wird angeregt, Maßnahmen zur Minimierung des Risikos von Vogelschlag vorzusehen (z.B. bei großflächigen Fenstern, Übereckverglasungen etc. an Gebäuden oder auch bei den an der Langenmantelstraße vorgesehenen Lärmschutzwänden; am besten bleibt aber das Spinnereigebäude stehen) sowie die nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung auf Insekten zu minimieren (insbesondere Richtung Süden zu den Biotopbereichen am Senkelbach).

## **Heizung und Stromversorgung**

Das neue Stadtquartier liegt im Fernwärme-Erweiterungsgebiet der Stadtwerke Augsburg. Zur Heizenergieversorgung des Quartiers ist demnach ein Anschluss an das Fernwärmenetz grundsätzlich möglich. Die im Bereich der Senkelbachstraße bzw. auf dem Areal der Agentur für Arbeit bereits vorhandenen Netzleitungen müssten hierfür innerhalb des östlichen Abschnittes der Max-Hempel-Straße an das neue Stadtquartier herangeführt werden. Im weiteren Verfahren sollen hierzu aber auch noch alternative Möglichkeiten für die Heizenergieversorgung des neuen Stadtquartiers untersucht werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Entwurf des BP Nr. 449 A.

Seite 41 des Textteiles

Als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Augsburg sollten neue Quartiere möglichst klimaneutral sein. Insofern sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, den Energiebedarf für Wärme, Kühlung, Verkehr (siehe oben) und Stromversorgung zu minimieren. Die Deckung des verbleibenden Energiebedarfes sollte über erneuerbare Energien erfolgen. Es wird daher begrüßt, dass hierzu im weiteren Verfahren auch noch alternative Versorgungsmöglichkeiten untersucht werden sollen. Als CO<sub>2</sub>-neutrale Lösung könnten hier z.B. mit Strom aus Photovoltaikanlagen betriebene (Grundwasser-)Wärmepumpen und Solarthermie zum Einsatz kommen. Alle Möglichkeiten zur verbindlichen Festlegung entsprechender Ziele durch Festsetzungen (z. B. zur Errichtung von PV-Anlagen) oder vertragliche Regelungen sollten ausgeschöpft werden.

Für mögliche Flächenkonkurrenzen, z. B. auf Dächern zwischen deren Nutzung als Standort für PV-Anlagen oder für Dachbegrünung, sollten abgestimmte Lösungen gesucht werden.

## **Grün- und Freiflächen / Baumschutz**

Gemäß § 11 Abs. 8 der Satzung sind Eingriffe in einem Radius von 1,5 m um die Kronentraufe zu erhaltender Bäume zu unterlassen. Dieses fachlich zu begrüßende Ziel kann u.E. mit der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragengrenze am östlichen Rand der TG bei dem zur Erhaltung festgesetzten Baum Nr. 71 trotz der bereits vorgesehenen „Einbuchtung“ der TG nicht eingehalten werden. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass zum Bau der TG i.d.R. außerhalb der Bauwerkskante noch ein Baufeld (Baugrube) benötigt wird, das ebenfalls außerhalb des o.g. Radius liegen muss.

Für die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 der Satzung vorgesehene Dachbegrünung sollte eine Mindestschichtdicke für das durchwurzelbare Substrat (Empfehlung: > 20 cm) festgesetzt werden. Wird ausschließlich eine „extensive Dachbegrünung“ gefordert, kann diese auch mit nur sehr geringen Substratstärken ausgeführt werden. Derartige Begrünungen haben dann einerseits aufgrund eines nur begrenzten Artenspektrums (z.B. Moose, Sedum etc.) auch nur einen geringen Nutzen für die Biodiversität und bieten andererseits auch nur begrenzte Rückhaltemöglichkeiten für Niederschlagswasser.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird angeregt, Möglichkeiten zur Verkleinerung des bestehenden Wendekreises an der Max-Hempel-Straße zu prüfen. Dieser erscheint, z.B. im Vergleich mit dem unmittelbar nördlich benachbarten

Wendekreis an der Friedrich-Chur-Straße, überdimensioniert. Der Wendekreis an der Friedrich-Chur-Straße ist offenbar ausreichend, um dort z.B. die Müllabholung zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Pia Wimmer



Auszug aus dem Planteil mit Tiefgaragenlinie und freizuhaltender Linie für die Nordtangente, die unter/neben dem Senkelbach gebaut werden soll.

Weiß gekennzeichnet ist das Spinnereigebäude, das erhalten werden soll.

Als Folge müssten die anderen Baukörper etwas nach Nordosten verschoben werden