

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 304

„Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	5
A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	6
C.3. Schlussbestimmungen	13
D. Begründung	14
D.1. Anlass der Planung	14
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	15
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	15
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	15
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	15
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	16
D.2.5. Topografie, Vegetation	16
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	16
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	18
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	18
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	19
D.4. Planungsvorgaben	19
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	19
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept	20
D.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept	21
D.4.4. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten, Grundsatzbeschluss zur Steuerung von sonstigen Vergnügungsstätten	21
D.4.5. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Kriegshaber / Reese-Kaserne	22
D.4.6. Denkmalschutz	22
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	23
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	23
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen	24
D.5.3. Erschließungskonzept	33
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	36
D.5.5. Immissionsschutzkonzept	38
D.5.6. Ver- und Entsorgungskonzept	40
D.6. Umweltbericht	42
D.6.1. Einleitung	43
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	43
D.6.3. Zusätzliche Angaben	60
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	67
D.8. Städtebauliche Statistik	68
D.8.1. Plangebietsfläche	68
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	69
E.1. Vorschriften und Regelwerke	69
E.2. Altlasten	69
E.3. Bodendenkmale	69
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze	69
E.5. Barrierefreiheit	70
E.6. Baumschutzverordnung	70

F. Anlagen	71
F.1. Luftbild	71
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	72
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	73
F.4. Bebauungsplan Nr. 220	74
F.5. Bebauungsplan Nr. 220 A	75
F.6. Fahrleitungsmasten Straßenbahn	76
F.7. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg	77
F.8. Baumbestandsplan	78
F.9. Bebauungsplan S 93 der Stadt Stadtbergen	79
F.10. Plankonzept	80
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	81

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
12. BImSchV	12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung) vom 03. Juli 2024
BLfD	Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zur Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vom Juli 2014
DWA-A 138-1	Arbeitsblatt „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024
EHK 2016	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (Fortschreibung 2016)
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Abkürzung	Erläuterung
FSt	Fahrradstellplatz
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HQ ₁₀₀	Statistisch etwa alle 100 Jahre wiederkehrendes Hochwasserereignis
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
K	Kelvin als Maßeinheit der absoluten Temperaturskala
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralöl-Kohlenwasserstoffe
OK	Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante)
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
R SBB	Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO _{EZH}	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom Juni 2017
TGa	Tiefgarage
UV	Ultraviolett
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WH	Wandhöhe

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“, als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB
- Art. 6 Abs. 5 Satz 2, Art. 79 und Art. 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 19.06.2026.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 19.06.2026.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 19.06.2026.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 304, „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“, wird für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 81/1 und /4, jeweils Gemarkung Kriegshaber, östlich der Stadtgrenze zu Stadtbergen, südlich der Ulmer Straße (teilweise einschließlich) und westlich der Kriegshaberstraße (teilweise einschließlich) aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung vom 03.07.2023, bekannt gemacht am 06.07.2023.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{EZH} gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

- (2) Im SO_{EZH} sind in Baufeld 1-1 folgende Nutzungen zulässig:

a) im Obergeschoss

großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Verbrauchermärkten mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und branchenüblichen Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal je 2.995 m², davon jeweils maximal

- für Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost 2.075 m² Verkaufsfläche,
- für Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel 300 m² Verkaufsfläche,

- für Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs 150 m² Verkaufsfläche,
- für alle sonstigen Sortimente 470 m² Verkaufsfläche.

Aufschiebend bedingt auf die ortsübliche Bekanntmachung eines Bebauungsplanes der Stadt Stadtbergen für das Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen, der großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässt, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im gegenständlichen Bebauungsplan auch als Teile von solchen Einzelhandelsbetrieben zulässig, die sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 304 der Stadt Augsburg als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Stadtbergen für das Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen liegen, wenn der jeweilige großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gänze eine Verkaufsfläche von maximal 4.630 m², davon jeweils bezogen auf den Gesamtbetrieb

- für Nahrungs- und Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke und Reformwaren, Naturkost 3.230 m² Verkaufsfläche,
- für Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel 460 m² Verkaufsfläche,
- für Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs 200 m² Verkaufsfläche, und
- für alle sonstigen Sortimente 740 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

b) im Erdgeschoss

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 240 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

Aufschiebend bedingt auf die ortsübliche Bekanntmachung eines Bebauungsplanes der Stadt Stadtbergen für das Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen, der Einzelhandelsbetriebe zulässt, sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im gegenständlichen Bebauungsplan auch als Teile von solchen Einzelhandelsbetrieben zulässig, die sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 304 der Stadt Augsburg als auch im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans der Stadt Stadtbergen für das Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen, liegen, wenn der jeweilige nicht großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gänze eine Verkaufsfläche von maximal 370 m² nicht überschreitet.

(3) Im SO_{EZH} sind im Baufeld 1-2 folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- Büros,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

(4) Im gesamten SO_{EZH} nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

- (5) Fremdwerbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,90 überschritten werden.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkanten (OK) bzw. Wandhöhen (WH) baulicher Anlagen dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Gebäudeoberkante (OK) ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Attika) bzw. des Daches (First) des einzelnen Gebäudes. Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- (2) Im Bereich des mit Flachdach auszubildenden Gebäudeteiles in Baufeld 1-1 dürfen Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Kühl- / Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc., die der Nutzung des Gebäudes dienen, die hier festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 3,00 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten. Unabhängig davon dürfen die Dachaufbauten auch in die unmittelbar angrenzenden Bereiche mit Satteldächern (SD) einschneiden, wobei der First dieser geneigten Dächer nicht überschritten werden darf.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen wird durch die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) bzw. Wandhöhen (WH) bestimmt.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

- (1) Sämtliche Kfz-Stellplätze sind im Plangebiet ausschließlich im Erdgeschoss des Baufelds 1-1 (Parkdeck) und in einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („TGa“) anzuordnen.
- (2) Tiefgaragen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert hierfür festgesetzten Bereichen („TGa“) zulässig.
- (3) Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

- (4) Oberirdische Fahrradstellplätze sind im Plangebiet nur in den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („FSt“) sowie den für Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen („TGa“) zulässig.
- (5) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (ausgenommen Masten für Elektrizitätsleitungen) sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („Na“) zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) In den in der Planzeichnung (Teil A) mit FD gekennzeichneten Bereichen sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°, mit umlaufender waagrechter Attika zulässig. In den in der Planzeichnung (Teil A) mit SD gekennzeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 60° mit der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Firstrichtung zulässig. In den übrigen Bereichen sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° bis 60° zulässig.
- (2) Ein- und Ausfahrten zu Parkdecks, Tiefgaragen und Anlieferbereichen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Diese Einhausungen sind mit einer Dachbegrünung (Mindestschichtdicke des Vegetationssubstrats 10 cm) zu versehen.
- (3) Auf Flachdächern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen als Aufständering zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die im Bereich des Flachdaches zulässige Gebäudeoberkante (OK) hinausragen dürfen.
- (4) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Kartonagen etc.) sind im Plangebiet nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (6) Die privaten Grundstücksflächen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
 - das Verschließen von Fensterflächen durch Platten,
 - blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.
- (2) Darüber hinaus sind in Baufeld 1-1 Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden in Form von Schriftzügen und Logos in Einzelbuchstaben zulässig. Großflächige Beklebungen von Fenstern sind unzulässig, ausgenommen Beklebungen in Milchglasoptik.
- (3) In Baufeld 1-1 sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden in Richtung Westen (in Richtung der Grundstücke Fl.Nrn. 266, 265, 265/3 und 265/15, jeweils Gemarkung Stadtbergen) unzulässig.

§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

(1) Für zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölzpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste in Absatz (2) zu verwenden. Mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind als sogenannte Klimabäume umzusetzen.

(2) Artenliste / Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer rubrum 'October Glory'	Rotahorn 'October Glory'
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche

Klimabäume 1. Ordnung

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia americana 'Redmond'	Amerikanische Linde

Klimabäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn 'Elsrijk' / 'Huibers Elegant'
'Elsrijk' / 'Huibers Elegant'	

Sträucher für Heckenpflanzung, Pflanzdichte: 1 Strauch pro 2,25 qm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose

Baumartig wachsende Sträucher für Heckenpflanzung

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

(3) Pflanzenqualität

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt, Stammumfang (StU) 20-25 cm

Bäume / Klimabäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

Sträucher / Heckenpflanzen

Verpflanzte Sträucher Höhe 60-100 cm

Heckenpflanzen aus baumartig wachsenden Gehölzen

(Heister) Höhe 125-150 cm

- (4) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und gemäß R SBB wirksam zu schützen. Alle Eingriffe durch neue Leitungsverlegungen, Leitungstrassen o. Ä., die trotz Einhaltung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. R SBB zu einer Schädigung der Bäume führen würden, sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m (bei Säulenformen 5,0 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.
- (5) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen außerhalb von Unterbauungen
Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Tiefe von mindestens 150 cm haben.
- (6) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung und das in der Planzeichnung (Teil A) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.
- (7) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen und als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestände sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind sie artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten bis spätestens Ende der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Sind Bestands- oder Neupflanzungen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Arten gemäß Artenliste in (2) zu verwenden. Bei Ausfall der auf der Platzfläche befindlichen, als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume nördlich und südlich Baufeld 1-2 ist eine Ersatzpflanzung in erhöhter Mindestqualität als Hochstamm, 4x verpflanzte, StU 25-30cm, gemäß Artenliste (2) und den FLL-Gütebestimmungen vorzunehmen.

Private Grün- und Freiflächen

- (8) Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Heckenstruktur mit Arten gemäß Artenliste in (2) auszubilden.
- (9) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, die im Nordosten des Plangebietes gelegene Platzfläche und erforderliche befestigte Flächen (Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege) in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Naturrasen- / Wiesenfläche zu gestalten, anzulegen und zu erhalten. Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster, Rasenfuge) oder mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

- (10) Werden Pflanzungen von Bäumen auf privater Grundstücksfläche mit einem Abstand von weniger als 2,5 m von der Baumachse zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt, so ist zum Schutz vor Wurzeleinwachsungen in die öffentliche Verkehrsfläche in Abhängigkeit von der Art der Verkehrsfläche ein Wurzelschutz in entsprechender Tiefe in den Boden einzubringen.
- (11) Sämtliche Flachdächer ab 10 m² sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, deren Mindestschichtdicke des Vegetationssubstrates 10 cm aufweisen muss.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

- (12) Beleuchtung
Erforderliche Beleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil, Lichttemperatur ≤ 3000 K) auszustatten. Leuchtkörper und Reflektoren müssen nach unten gerichtet sein. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu wählen.

§ 12 Grundwasserschutz

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser im SO_{EZH} ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ innerhalb des privaten Baugrundstückes zur Versickerung zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgarage zu beachten.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 13 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 220, „Für das Gebiet zwischen Kriegshaberstraße und Stadtgrenze südlich Kriegshaberstraße 16 in Augsburg-Kriegshaber“, in Kraft getreten am 19.11.1965.
- Bebauungsplan Nr. 220 A, „Kriegshaberstraße“, in Kraft getreten am 29.03.1985.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

D. Begründung

in der Fassung vom 03.08.2026.

D.1. Anlass der Planung

Die ehemals für Einzelhandel, Praxen, Sport und Gastronomie genutzten Flächen in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, an der Schnittstelle der Stadtgebiete von Augsburg und Stadtbergen, sind seit längerem brachgefallen. Zwischenzeitlich wurde auch die Zwischennutzung des namensgebenden, unmittelbar an der Kriegshaberstraße anliegenden Marstaller Hofes durch das Staatstheater Augsburg eingestellt. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt den gesamten Standort gemeindeübergreifend baulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort, der auch der Nahversorgung dienen soll, an der Stadtgrenze zwischen Augsburg und Stadtbergen zu entwickeln. Zur Gewährleistung eines städtebaulich schlüssigen Gesamtkonzeptes für den Standort wurde in den letzten Jahren im Auftrag des Grundstückseigentümers in intensiver Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und weiteren städtischen Fachdienststellen der Stadt Augsburg, mit dem Bauamt der Stadt Stadtbergen und dem Baukunstbeirat der Stadt Augsburg ein städtebauliches Plankonzept für dessen Neuordnung / Entwicklung erarbeitet. Der hierin aufgezeigten Folgenutzung durch vorwiegend großflächigen Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und einer gastronomischen bzw. Büronutzung des Baudenkmals „Marstaller Hof“ hat der Stadtrat der Stadt Augsburg am 26.10.2023 als Grundlage für die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (FP-Änderung, BP-Aufstellung) zugestimmt (BSV/23/09628). Parallel hierzu hat auch der Stadtrat der Stadt Stadtbergen am 26.10.2023 den grundsätzlichen Planungszielen der gemeindeübergreifenden Planung zugestimmt.

Die Aufstellung des BP Nr. 304 „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ und die Änderung des FP für den Bereich „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ im Planungsraum Kriegshaber (1995-208) im Parallelverfahren sind erforderlich, da eine Umsetzung der auf Augsburger Gebiet angestrebten baulichen Neuordnung und Entwicklung des brachliegenden Einzelhandelsstandortes an der Ecke Ulmer Straße / Kriegshaberstraße auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich wäre (siehe Kapitel D.3.2.). Mit der Aufstellung des BP Nr. 304 sollen neben einer Sicherung der konkreten Nutzungsart auch die verkehrlichen sowie umwelt- und natur- / artenschutzrechtlichen Anforderungen an die bauliche Neuordnung der Handelsbrache erfüllt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des im Bereich der Stadt Stadtbergen liegenden Teilbereichs der geplanten Neuordnung führt auch die Stadt Stadtbergen die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP S 93, siehe Anlage F.9.) und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (11. FP-Änderung) im Parallelverfahren durch. Die Bauleitplanverfahren beider Städte werden parallel und in enger Abstimmung miteinander durchgeführt, um das notwendige Baurecht für die Realisierung der gemeindeübergreifenden Planung zu schaffen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 304 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff dieses BP umfasst den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 81/1 und /4, jeweils Gemarkung Kriegshaber, östlich der Stadtgrenze zu Stadtbergen sowie die Kriegshaberstraße (einschließlich) und Ulmer Straße (teilweise einschließlich).

Das ca. 1,14 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Kriegshaber unmittelbar südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße am Übergang zum nördlichen Stadtgebiet der Stadt Stadtbergen. Die Entfernung zum südöstlich liegenden Augsburger Stadtzentrum beträgt ca. 3,75 km.

Der auf Stadtberger Flur liegende Anteil der gemeindeübergreifenden Planung beträgt weitere etwa 0,27 ha.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die für die bauliche Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn. 81/1 und /4 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der auf Stadtberger Flur liegende Teil der aktuellen Planung (Grundstück Fl.Nr. 266) liegt ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass sämtliche erforderlichen privaten Flächen für die geplante Neuordnung auch tatsächlich verfügbar sind.

Bei den überplanten Verkehrsflächen (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße) handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Augsburg.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Ein Teil der Flächen im Umgriff des Plangebietes war bis vor kurzem noch mit den zweigeschossigen, großmaßstäblichen Gebäudestrukturen eines ehemaligen Verbrauchermarktes bebaut, die seit mehreren Jahren leer standen. Der Großteil dieses Gebäudekomplexes, dessen Rückbau zwischenzeitlich bereits erfolgt ist, befand sich auf Stadtberger Flur. Unmittelbar an der Kriegshaberstraße liegt mit dem historischen Gebäude „Marstaller Hof“ ein prägnantes Einzelgebäude mit Steildach freistehend am Straßenraum. Nach einer Zwischennutzung (Veranstaltungen) durch das Staatstheater, werden diese Räumlichkeiten ebenfalls nicht mehr genutzt und stehen leer.

Der Großteil der Flächen im Umfeld der bestehenden Gebäudestrukturen war bis vor kurzem noch durch Stellplatzflächen und private Verkehrs-, Hof- bzw. Lagerflächen stark versiegelt. Die topografischen Höhenunterschiede im Plangebiet wurden im Bestand bislang durch Stützmauern und Treppenanlagen bewältigt. Im Zuge der bereits begonnenen Maßnahmen zur Sanierung schadstoffbelasteter Auffüllungen wurden diese Elemente bereits zurückgebaut.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch sehr heterogene Gebäude- und Nutzungsstrukturen bestimmt. Im Norden grenzen an den Straßenraum der Ulmer Straße ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie mit dem „Spectrum-Club“ eine bekannte Veranstaltungslokalität im Stadtgebiet Augsburg an. Im Osten folgen auf den Straßenraum der Kriegshaberstraße vorwiegend kleinteilige, ein- bis dreigeschossige Wohngebäude mit einzelnen gewerblichen Nutzungen. Im Süden des Plangebietes dominiert Wohnbebauung mit drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und zweigeschossigen Reihenhausstrukturen. Im Westen schließen auf dem höher gelegenen Plateau des Stadtberger Gewerbegebietes großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen und ein Fitnessstudio, jeweils mit großflächigen Stellplatzanlagen an.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Die Topografie im Plangebiet steigt vom östlichen (ca. 481 m ü. NHN) bis zum westlichen Rand (ca. 484 m ü. NHN) um etwa drei Meter an. Entlang der Westgrenze wird ein Geländesprung von um die 1,20 m auf das Geländeniveau des unmittelbar angrenzenden Stadtberger Gewerbegebietes teilweise durch eine Stützmauer abgefangen.

Infolge der bisherigen intensiven Nutzung und Überbauung / Versiegelung haben sich in der Vergangenheit vorwiegend nur in den Randbereichen des Plangebietes und zwischen den Stellplätzen Gehölzstrukturen entwickelt. Der zu Beginn des BP-Verfahrens noch vorhandene Baumbestand wurde durch das Büro Stadt Land Fritz, Landschaftsarchitekten - Stadtplaner erfasst und bewertet. Im Vorgriff auf die mittlerweile begonnenen Maßnahmen zur Sanierung bekannter schadstoffbelasteter Auffüllungen und zum Gebäuderückbau wurde der Großteil der Bestandsgehölze bereits Anfang 2026 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt. Zwei markante, als besonders erhaltenswert eingestufte Bestandsbäume (Roskastanien) südlich und nördlich des Marstaller Hofes sowie der geschlossene, naturnahe Gehölzbestand entlang der südwestlichen Begrenzung des Plangebietes werden auch weiterhin erhalten und in die Freiraumgestaltung des künftig neu geordneten Einzelhandelsstandortes integriert. Zudem findet sich im Straßenbegleitgrün entlang der Ulmer Straße eine lineare Gehölzstruktur aus Winterlinden, die mit Ausnahme von zwei Rodungen im Bereich der neuen Zufahrt zur auf Stadtberger Flur geplanten Anlieferzone ebenfalls erhalten wird (siehe Kapitel D.6.2.6.1.).

Kartierte Biotop oder sonstige Schutzgebiete sowie ökologische Ausgleichsflächen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das Plangebiet ist geologisch Bestandteil der Lech-Wertach-Ebene, welche aus mehreren Terrassen ausgeformt ist. Es befindet sich am Übergang zwischen der Langweider Hochterrasse und dem Talboden der Unteren Wertach. Der natürliche Untergrund wird von rißeiszeitlichen bzw. hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern bestimmt. Nachdem die Flächen im Plangebiet in der Vergangenheit bereits zu großen Teilen durch Gebäude überbaut und als befestigte Stellplatz- / Lagerflächen gestaltet wurden, ist der Untergrund in weiten Teilen des Plangebietes, insbesondere in den oberen

Schichten, nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Zudem wurde auf den Flächen südlich des Marstaller Hofes in der Vergangenheit bereits oberflächennah Kies ausgehoben und diese Flächen später in Form einer Schuttgrube verfüllt.

Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der höchste Grundwasserstand im Plangebiet zwischen ca. 474 m im östlichen und ca. 475 m ü. NHN im westlichen Planbereich. Bezogen auf die bei Verfahrensbeginn erfassten Geländehöhen (siehe Kapitel D.2.5.) ist bei Grundwasserhöchstständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 7 bis 9 m auszugehen. Dieser Grundwasserspiegel hat sich auch bei den bislang durchgeführten Untersuchungen des Untergrundes bestätigt. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Osten bzw. Nordosten in Richtung der Wertach ausgerichtet, welche als Gewässer 1. Ordnung als lokaler Vorfluter in einer Entfernung von ca. 2,5 km östlich des Plangebietes verläuft. Im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der überplante Standort liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ_{100}), noch innerhalb des Einwirkungsbereiches eines extremen Hochwasserereignisses HQ_{extrem} , so dass keine Überschwemmungen / Überflutungen bei einem derartigen Extremereignis zu erwarten sind. Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es in Kriegshaber und im unmittelbar angrenzenden nördlichen Teil von Stadtbergen aber zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Potenzielle Fließwege mit „starkem Abfluss“ sind in diesem Fall der Straßenraum der Ulmer Straße und der nördliche Abschnitt der Kriegshaberstraße bis auf Höhe der Gieseckestraße. Infolge dieser Fließwege ist der Kreuzungsbereich Ulmer Straße / Kriegshaberstraße und der nordöstliche Planbereich um den Marstaller Hof in der Hinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als wassersensibler Bereich dargestellt. Mit Umsetzung der geplanten Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes erfahren die potenziellen Fließwege in dessen Umfeld keine Veränderung und können auch weiterhin zur Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser infolge von Starkregenereignissen fungieren. Bei Umsetzung der Planung werden keine neuerlichen Betroffenheiten entstehen. Die neu geplanten Handelsgebäude sowie der Freiraum in deren Umfeld werden so ausgebildet (u. a. Höhenlage, Gebäudeöffnungen etc.), dass diese bei einem Starkregenereignis nicht betroffen sein sollten.

Im Rahmen einer Detailuntersuchung zu den Altlasten- und Baugrundverhältnissen im Planbereich (Untersuchung vom 10.10.2016) wurden bis zu 6 m mächtige Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen (PAK, MKW, Schwermetalle) erkundet. Da sich die mit Schadstoffen belasteten Auffüllungen in einer wasserungesättigten Bodenzone befinden und das gesamte Grundstück zu Beginn des BP-Verfahrens einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufgewiesen hat, zeigten die bislang entnommenen Grundwasserproben keine relevanten Konzentrationen an Schadstoffen, sodass bislang kein weiterer Handlungsbedarf gegeben war. Unabhängig davon ist das Plangebiet im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Damit durch die teilweise Entsiegelung auch künftig keine Gefahr eines Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser befürchtet werden muss, werden die bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen im Rahmen der baulichen Neuordnung des Standortes gemeindeübergreifend fachgerecht ausgehoben, saniert und entsorgt. Damit ist das Plangebiet für die vorgesehenen Nutzungen künftig uneingeschränkt nutzbar.

Mit den Arbeiten zum Rückbau der vorhandenen Bausubstanz (ausgenommen Marstaler Hof) sowie den sich hieran anschließenden Maßnahmen zu einer umfassenden Sanierung der bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen (großflächiger Aushub etc.) wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg bereits begonnen. Grundlage hierfür ist ein mit dem Umweltamt abgestimmtes Sanierungskonzept des Vorhabenträgers. Zudem werden diese Maßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Über die bestehenden Fußwege entlang der Kriegshaberstraße sowie die kombinierten Fuß- und Radwege entlang der Ulmer Straße ist das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Auf der Kriegshaberstraße sind beidseitig mindestens 1,50 m breite Schutzstreifen für den Radverkehr abmarkiert.

Über die in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Haltestelle „Neusässer Straße“ der Straßenbahnlinie 2 und die Haltestelle „Gieseckestraße“ der Stadtbuslinie 32 ist eine sehr gute ÖPNV-Erschließung gegeben. Mit der Straßenbahn können der Oberhauser Bahnhof, die Augsburger Innenstadt und das Uniklinikum ohne Umsteigen erreicht werden. Zudem werden die benachbarten Haltestellen durch verschiedene Buslinien des Augsburger Verkehrsverbundes angefahren, die eine Verbindung zur Stadt Stadtbergen und dem nordwestlichen Umland ermöglichen.

Die MIV-Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über die Kriegshaberstraße gegeben, die eine Anbindung zur etwa 500 m südlich liegenden Bürgermeister-Ackermann-Straße (B 300) gewährleistet. Hierrüber wird eine Verbindung zur Bundesstraße B 17 und zu den Autobahnen A 8 und A 96 ermöglicht. Die Anbindung an die Augsburger Innenstadt und zum innerstädtischen Straßennetz ist in nördlicher Richtung über die Ulmer Straße und in südlicher Richtung über die Bürgermeister-Ackermann-Straße gewährleistet. Diese beiden Straßen ermöglichen auch eine Verbindung zu den Nachbarstädten Stadtbergen und Neusäß.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame FP (siehe Anlage F.3.) stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dar. Die Ulmer Straße ist Bestandteil dieser gemischten Baufläche, während die Kriegshaberstraße als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen ist. Die Flächen entlang der Ulmer Straße sind als „Bereiche mit Marktfunktion“ gekennzeichnet.

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes zu einem Einzelhandelsstandort kann nicht aus den aktuellen Darstellungen des FP entwickelt werden. Demzufolge muss der FP für den Bereich „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ im Planungsraum Kriegshaber (1995-208) im Parallelverfahren geändert werden (FP-Änderung 1995-208). Im Zuge dieser Änderung wird die überplante gemischte Baufläche als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Die Kennzeichnung der „Bereiche mit Marktfunktion“ hat auch weiterhin

Bestand. Ergänzend wird für die überplante Fläche eine Altlastensignatur neu aufgenommen.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des BP Nr. 304 liegt derzeit größtenteils im Geltungsbereich des seit 29.03.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220 A „Kriegshaberstraße“ (siehe Anlage F.5.). Dieser BP setzt die Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO mit zugehörigen Gemeinschaftsstellplätzen und Grün-/Gehölzstrukturen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in diesem BP eng am Verlauf der bestehenden Gebäudestrukturen (Marstaller Hof etc.) festgelegt. Gleiches gilt für die Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplätze, die durch Gehölzstrukturen gegliedert werden.

Der südliche Teil des überplanten Abschnittes der Kriegshaberstraße liegt innerhalb des seit 19.11.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220 „Für das Gebiet zwischen Kriegshaberstraße und Stadtgrenze südlich Kriegshaberstraße 16 in Augsburg-Kriegshaber“ und ist in diesem als „öffentliche Verkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert (siehe Anlage F.4.).

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes mit neuen Gebäudestrukturen sowie einer kompletten Neuordnung der Freiflächen und Flächen des ruhenden Verkehrs, ist nach den Vorgaben des aktuell geltenden Planungsrechts (BP Nr. 220, BP Nr. 220 A) nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Neuordnung / Entwicklung ist demnach die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 304 erforderlich. Mit Inkrafttreten des BP Nr. 304 werden der BP Nr. 220 und der BP Nr. 220 A in dem jeweils überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Augsburg ist im LEP als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Eine Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in den durch das LEP festgesetzten zentralen Orten bzw. deren Verdichtungsräumen generell zulässig und hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden.

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen. Der große Verdichtungsraum Augsburg soll unter anderem als überregional bedeutsamer Versorgungsraum weiterentwickelt werden. Dabei soll insbesondere auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden.

Die geplante Neuordnung und Wiederbelebung des seit Jahren brachliegenden Einzelhandelsstandortes im Westen des Stadtteilzentrums Kriegshaber übernimmt künftig im Einzelhandels- und im ergänzenden Dienstleistungssegment wichtige

Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

In ihrer Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass es sich sowohl im Hinblick auf das Teilvorhaben der Stadt Augsburg als auch auf das gemeindeübergreifende Gesamtvorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP handelt. Mit der Stadt Augsburg als geeigneter Makrostandort („Lage im Raum“), der städtebaulich integrierten Lage des Standortes an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße („Lage in der Gemeinde“) und einer grundsätzlich am sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial des maßgeblichen Bezugsraumes orientierten Gesamtverkaufsfläche („Zulässige Verkaufsflächen“) werden auch die spezifischen Vorgaben des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte mit der aktuellen Planung erfüllt.

Die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration kann ausgeschlossen werden, da der geplante Einzelhandelsstandort hinsichtlich der Kundenzugänge / -fahrten und der Werbeanlagen ausschließlich in Richtung Augsburg orientiert ist und keine verkehrliche oder funktionale Anbindung an die westlich bzw. südwestlich gelegenen Einzelhandelsflächen auf Stadtberger Flur besteht. Zudem sorgen ein deutlicher Höhenunterschied, die teils vorhandene (zu erhaltende), teils geplante Bepflanzung und abschnittsweise eine Lärmschutzwand für eine räumliche Trennung. Damit ist eine gegenseitige Durchlässigkeit wirksam unterbunden.

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen.

Das STEK gibt auch für den Standort „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ wesentliche Zielsetzungen vor.

Die Neugestaltung des Areals im Westen des Stadtteilzentrums Kriegshaber mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) und ergänzenden Dienstleistungen entspricht der Handlungsstrategie „Sicherung und Aufwertung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren“. Zugleich trägt die Realisierung der Bebauung dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotenzialen im innerstädtischen Siedlungsbereich (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) Rechnung.

Durch weitere bauliche und gestalterische Maßnahmen (platzartige Gestaltung des Eingangsbereichs, ergänzende Dienstleistungen im Erdgeschoss) wird auch die Möglichkeit eines sozialen Treffpunkts geschaffen. Durch die vorgesehene Begrünung (z. B. schattenspendende Bäume mit Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang) der entstehenden Platzfläche wird deren Funktion als Ort der Identifikation und der sozialen und kulturellen Interaktion zusätzlich gestärkt. Die Begrünung des Großteiles der Dachfläche

der Neubebauung ist stadtklimatisch positiv zu sehen und leistet einen Beitrag zum Regenrückhalt bei Starkregenereignissen.

Zur Gewährleistung einer wohnortnahen, fuß- und radläufigen Versorgung, wird neben ober- und unterirdischen Abstellmöglichkeiten für Fahr- und teilweise auch Lastenräder bei der Planung vor allem auch eine fußgängerfreundliche Gestaltung der umliegenden Straßen (z. B. Verbesserung der Querungsmöglichkeit der Kriegshaberstraße) berücksichtigt (siehe auch Kapitel D.5.3.1.).

D.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die am 24.11.2016 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Augsburg (EHK 2016) stellt ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Augsburg dar. Nach dem EHK 2016 liegt das Plangebiet im westlichen Bereich des Stadtteilzentrums Kriegshaber und nimmt (bezogen auf die frühere Funktion als Edeka-Standort) im Einzelhandels- als auch im ergänzenden Dienstleistungssegment wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung ein. Die geplante Neugestaltung des Standortes mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) und ergänzenden Dienstleistungen entspricht der Handlungsempfehlung, Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Aufwertung des Freiraumes zwischen der Neubebauung und dem Marstaller Hof in Verbindung mit dem Straßenraum trägt zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei und verstärkt gleichzeitig die soziale und kulturelle Interaktion. Mit der Umsetzung dieser Planungsziele wird einer konkreten Handlungsempfehlung aus der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2016 entsprochen.

Bei für die Planung durch die CIMA Beratung + Management GmbH durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchungen (Aktualisierung 2018) wurden der Projektstandort sowie die Wettbewerbssituation und die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum auf deren städtebauliche Verträglichkeit geprüft, mit dem Ergebnis, dass von dem geplanten Einzelhandelsstandort keine schädlichen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstigen Einzelhandelsstandorte in den Städten Augsburg, Stadtbergen oder Neusäß ausgehen. Die aktuelle Planung konnte als städtebaulich verträglich bewertet werden. Nach kleineren Verschiebungen in den Verkaufs- und Verkehrsflächen erfolgte im März 2023 eine abermalige Prüfung, wobei auch mit der angepassten Planung die städtebauliche Verträglichkeit der Planung gegenüber den Versorgungs- und städtebaulichen Strukturen in Augsburg, Stadtbergen und Neusäß sowie dem Umland weiterhin gewährleistet ist, was mit Schreiben der Regierung von Schwaben vom 25.05.2023 bestätigt wurde.

D.4.4. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten, Grundsatzbeschluss zur Steuerung von sonstigen Vergnügungsstätten

Die Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros (Drucksache-Nr. 11/00178, Beschluss vom 14.04.2011) und von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten vom 29.06.2017 (BSV/17/00321) enthalten ein von der Bauverwaltung erarbeitetes, bauplanungsrechtliches Konzept zur Steuerung dieser Nutzungen. Anhand des darin enthaltenen

Prüfschemas ist erkennbar, dass das Plangebiet sich grundsätzlich in einem städtebaulich bedeutenden Bereich im Stadtteilzentrum Kriegshaber mit prägnanter Lage an einer wichtigen Straßenkreuzung und am Stadteingang bzw. Übergang zum Siedlungsgebiet der Nachbarstadt Stadtbergen befindet. Das gesamte Plangebiet ist demnach nicht als Potenzialfläche zur Ansiedlung der eingangs erwähnten Nutzungen einzustufen. Eine weitergehende, konkret auf einzelne Standorte abgestellte Betrachtung ist damit im Rahmen der aktuellen Planung nicht erforderlich.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben im geplanten Sondergebiet entspricht der Zielsetzung des vorgenannten Grundsatzbeschlusses (siehe auch Kapitel D.5.2.1.).

D.4.5. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Kriegshaber / Reese-Kaserne

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 2014 förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes „Kriegshaber / Reese-Kaserne“ und wird in diesem als Teil von „Alt-Kriegshaber“ bezeichnet. Wesentliche Zielsetzung des ISEK für das Plangebiet ist es die wohnungsnahe Versorgung und die Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Kriegshaber zu sichern und die Ulmer Straße als zentrales Nahversorgungszentrum städtebaulich aufzuwerten. Durch eine bessere Gestaltung und Begrünung sollen die Aufenthaltsqualität sowie die Treffpunktfunktion gestärkt und Leerstände reduziert werden. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Erhalt und der Sanierung wertvoller Bausubstanz (insbesondere denkmalgeschützter Marstaller Hof), um die Stadtteilidentität zu stärken. Ergänzend sollen neue Querungsmöglichkeiten über die Kriegshaberstraße, ein bislang nicht realisierter Quartiersplatz sowie ein durchgängiges Wegenetz (Fußgänger, Radfahrer) entstehen.

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes mit dem Ziel der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nimmt wie der damit verbundene Um- und Ausbau der Erschließungsanlagen konkrete Ziele des ISEK auf und stellt im Vergleich zum Bestand eine wesentliche Verbesserung dar.

D.4.6. Denkmalschutz

Der unmittelbar an der Kriegshaberstraße gelegene Marstaller Hof wird in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) als Einzeldenkmal unter der Nummer D-7-61-000-598 („Ehem. Gasthaus mit Posthaltere, sog. Marstaller Hof, zweigeschossiger langgestreckter Satteldachbau, 17./18. Jh.“) geführt. Als Vorgänger des sich heute hier befindenden Marstaller Hofs fand im Jahr 1357 der „Mayerhof“ das erste Mal Erwähnung. Bereits 1413 wurde der Marstaller Hof als Gastwirtschaft erwähnt. Nach dem mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg abgestimmten Plankonzept bleibt das denkmalgeschützte Gebäude auch weiterhin erhalten, wird von neueren Anbauten freigestellt und soll nach erfolgter Sanierung gastronomisch bzw. durch Büros genutzt werden.

Für die erforderlichen Bodeneingriffe (Geländemodellierung & Altlastensanierung) hat die Stadtarchäologie bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Parallel zum BP-Verfahren führte der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem BLfD für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Marstaller Hof eine bauhistorische Erkundung der historischen Bausubstanz durch, deren Ergebnisse in das nachfolgende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren einfließen.

D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der gemeindeübergreifenden Planung ist die bauliche Neuordnung / Entwicklung des seit Jahren weitestgehend brach liegenden Einzelhandelsstandortes an der Ecke Ulmer Straße / Kriegshaberstraße und dessen Belebung durch vorwiegend großflächigen Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) mit ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten. In diesem Zuge sollen auch die Freiflächen im Umfeld des fortbestehenden markanten Gebäudes des Marstaller Hofes mit hoher Aufenthaltsqualität erlebbar gestaltet werden.

Die mit dieser gemeindeübergreifenden Planung angestrebte attraktive Folgenutzung des nicht mehr genutzten Areals an der Schnittstelle der beiden Städte Augsburg und Stadtbergen trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung, nachdem bereits in der Vergangenheit stark versiegelte Flächen einer zeitgemäßen Neuordnung als Einzelhandelsstandort zugeführt werden. Der teilweise Verlust der vorhandenen Vegetation kann durch klimaresistente Neupflanzungen auf den Freiflächen kompensiert werden.

Planungskonzept

Das Planungskonzept vom Mai 2026 (siehe Anlage F.10.) sieht einen vollständigen Rückbau der seit Jahren leerstehenden Handelsgebäude und zugehörigen Stellplatzanlagen vor, nachdem diese den heutigen Anforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes nicht mehr gerecht werden.

Anstelle der heutigen Bausubstanz wird der in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße sowie an der Schnittstelle der Stadtgebiete von Augsburg und Stadtbergen gelegene Einzelhandelsstandort durch eine zweigeschossige Neubebauung mit Tiefgarage städtebaulich neu geordnet und revitalisiert. Die Neubebauung nimmt in ihrer Ausprägung und Gestalt die Formensprache und städtebauliche Wirkung des früheren historischen Dreiseithofes auf und gibt gleichzeitig dem an der Straßenkreuzung liegenden Marstaller Hof auch künftig den erforderlichen Raum, um hier als wichtiges historisches Gebäude prägend zu bleiben. Das künftig freigestellte Baudenkmal Marstaller Hof wird saniert und soll vorwiegend mit gastronomischer bzw. Büronutzung revitalisiert werden. Die für die Neubebauung gewählte Ausprägung nimmt auf die geschützten bzw. erhaltenswerten Bäume weitestmöglich Rücksicht, so dass der Baumbestand entlang der südwestlichen Grenze und zwei markante Bäume im Umfeld des Marstaller Hofes erhalten bleiben können.

Die städtebaulich prägende Struktur der umgebenden traufständigen Bebauung wird durch eine L-förmige Neubebauung mit einer nord-süd-gerichteten Baukörperstellung und deren Höhenentwicklung aufgenommen. Mit der für die Neubebauung vorgesehenen Gebäudekubatur und -ausprägung werden die Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO sowohl zur südlichen und nördlichen Bestandsbebauung als auch entlang der Kriegshaberstraße eingehalten. Die Wahrung nachbarschützender Belange ist damit weiterhin vollumfänglich gewährleistet (siehe auch Kapitel D.5.2.3.2.). Wie die Bestandsstrukturen südlich der Ulmer Straße in Stadtbergen, wird das neue Handelsgebäude teilweise an den Bestand angebaut, d. h. grenzständig errichtet. Aus Gründen

der Rechtsklarheit und um sicherstellen zu können, dass das intendierte Planungskonzept umgesetzt werden kann, finden die regulären Abstandsflächen keine Anwendung.

Das Nutzungskonzept sieht für den Neubau eine horizontale Gliederung vor, bei der in einem Tiefgaragengeschoss ca. 150 Kfz-Stellplätze sowie Technikflächen samt Sprinklertank vorgesehen sind. Über Aufzüge und ein Treppenhaus werden das Erdgeschoss und die großflächigen Einzelhandelsflächen im Obergeschoss erschlossen. Durch eine zusätzliche Treppe in einem Tiefhof ist das Tiefgaragengeschoss direkt an die neue Platzfläche zwischen Neubau und Marstaller Hof angebunden. Im Erdgeschoss der Neubebauung wird zur Ulmer Straße hin die Anlieferung, das Lager und der Personalzugang zu den Einzelhandelsflächen (allesamt weitestgehend auf Stadtberger Flur) ausgebildet. Ergänzend werden auf dieser Ebene unterschiedlich große, nicht-großflächige Einzelhandelseinheiten (Verkaufsfläche gemeindeübergreifend maximal 370 m²) umgesetzt, deren Zugang direkt von der neu entstehenden, dem Neubau nordöstlich vorgelagerten Platzfläche erfolgt. Im südlichen Teil des Erdgeschosses wird ein von der Kriegshaberstraße aus erschlossenes Parkdeck mit ca. 100 Kfz-Stellplätzen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage realisiert. Von der neuen Platzfläche aus wird ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang über Rollsteige und Aufzüge zum im Obergeschoss liegenden, großflächigen Einzelhandel ermöglicht. Im Obergeschoss werden der großflächige Einzelhandel und weitere Konzessionärsflächen (Verkaufsfläche gemeindeübergreifend maximal 4.630 m²) sowie Personal-, Lager- und Vorbereitungsräume umgesetzt.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

D.5.2.1.1. Sondergebiet

Der überplante Einzelhandelsstandort wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH}) festgesetzt. Nachdem die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Areals insbesondere auf die Ansiedlung „großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ (Verbrauchermärkte) im Baufeld 1-1 zielt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zwingend erforderlich.

Baufeld 1-1

Im Baufeld 1-1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen in Form von Verbrauchermärkten geschaffen, wobei diese im Rahmen einer vertikalen Gliederung auf das Obergeschoss beschränkt werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbrauchermärkten entspricht dem gängigen Betriebstyp der beabsichtigten Nutzungen und nimmt die Typologie des EHK 2016 auf. Hiernach fallen unter Verbrauchermärkte Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² bis 5.000 m² mit einem Lebensmittelvollsortiment und einem zunehmenden Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Gebrauchsgüter), wobei der Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 % - 40 % und der Nonfood-Flächenanteil ca. 30 % - 60 % beträgt.

Die hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Kriegshaber bei und entspricht damit auch der im EHK 2016 formulierten Handlungsempfehlung für den überplanten Standort (siehe Kapitel D.4.3.).

In Baufeld 1-1 sind je Verbrauchermarkt jeweils maximal 2.995 m² Verkaufsfläche zulässig, wovon für folgende einzelne Sortimente jeweils maximal folgende Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden dürfen:

- für Nahrungs- und Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost maximal 2.075 m² Verkaufsfläche,
- für Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel maximal 300 m² Verkaufsfläche,
- für Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs maximal 150 m² Verkaufsfläche und
- für alle sonstigen Sortimente maximal 470 m² Verkaufsfläche.

Die Sortimente knüpfen insoweit an das Sortimentskonzept aus dem EHK 2016 der Stadt Augsburg an (siehe Anlage F.7.). Mit der vorgenommenen Begrenzung der jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächen kann den Zielen des LEP entsprochen werden (siehe Kapitel D.4.1.).

Im Erdgeschoss werden nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die eine Verkaufsfläche von jeweils 240 m² nicht überschreiten dürfen. Auch diese Beschränkung trägt der vorgenannten Zielrichtung des neuen Einzelhandelsstandortes Rechnung. Zur Vervollständigung des Angebots werden im Erdgeschoss des Baufelds 1-1 ergänzend Dienstleistungsbetriebe (Frisör etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet des BP Nr. 304. Planungsziel ist jedoch gemeinde- und bebauungsplanübergreifende Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen, die sowohl im Planbereich des gegenständlichen BP als auch auf dem westlich angrenzenden, auf Stadtberger Flur gelegenen Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen, liegen. Deshalb werden ergänzend Festsetzungen getroffen, die eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auch als Teil von stadtgebietsübergreifenden Einzelhandelsbetrieben regeln.

Für diesen Fall wird für das Plangebiet – und ohne die Zulässigkeit etwaiger Betriebe auf Stadtberger Flur zu regeln oder zu beschränken – festgesetzt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe als Teil von solchen Einzelhandelsbetrieben, die sowohl im Geltungsbereich des BP Nr. 304 der Stadt Augsburg als auch im Geltungsbereich des BP der Stadt Stadtbergen für das Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen liegen, nur zulässig sind, wenn der jeweilige großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gänze eine Verkaufsfläche von maximal 4.630 m² nicht überschreitet. Zugleich dürfen – entsprechend der festgesetzten Sortimentsbegrenzungen – die folgenden maximalen Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschritten werden:

- für Nahrungs- und Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke und Reformwaren, Naturkost 3.230 m² Verkaufsfläche,
- für Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel 460 m² Verkaufsfläche,
- für Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs 200 m² Verkaufsfläche und
- für alle sonstigen Sortimente 740 m² Verkaufsfläche.

Hierdurch wird neben dem erforderlichen Vorhabenbezug im Sinne des § 11 BauNVO vor allem sichergestellt, dass auch durch stadtübergreifende Vorhaben keine unverträglichen Auswirkungen gegenüber den übrigen Versorgungsstrukturen in Augsburg und

in den Nachbarstädten (insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen) entstehen können.

Dieser Systematik folgend wird auch für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Festsetzung für das Plangebiet getroffen, die – ohne die Zulässigkeit etwaiger Betriebe auf Stadtberger Flur zu regeln oder zu beschränken – festsetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe als Teil von solchen Einzelhandelsbetrieben, die sowohl im Geltungsbereich des BP Nr. 304 der Stadt Augsburg als auch im Geltungsbereich des BP der Stadt Stadtbergen für das Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen liegen, nur zulässig sind, wenn der jeweilige nicht-großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gänze eine Verkaufsfläche von maximal 370 m² nicht überschreitet.

Die Festsetzungen stehen dabei unter der aufschiebenden Bedingung (§ 9 Abs. 2 BauGB), dass für das westlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 266, Gemarkung Stadtbergen, ein BP aufgestellt worden ist, der dort nicht-großflächige ebenso wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässt.

Baufeld 1-2

Für die angestrebte Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes des Marstaller Hofes (Baufeld 1-2) werden Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe, Büros sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen. Damit wird ein breitgefächertes Angebot zur Nutzung der eher kleinteiligen Räumlichkeiten dieses Bestandsgebäudes gesichert, das zugleich zu einer Belebung der zukünftigen Platzsituation zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und den Einzelhandelsnutzungen beiträgt.

Unzulässige Nutzungen

Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden im gesamten Sondergebiet nicht zugelassen. Mit dieser Einschränkung wird der Zielsetzung der Grundsatzbeschlüsse zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Augsburg Rechnung getragen.

D.5.2.1.2. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzustufenden Fremdwerbeanlagen werden im Geltungsbereich des BP Nr. 304 ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes an der prominenten Schnittstelle der Stadtgebiete Augsburg und Stadtbergen sowie zu einer Beeinträchtigung umliegender Wohn- und sonstiger Nutzungen führen. Zudem widersprechen derartige Anlagen der angestrebten Zielsetzung nach einem zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit attraktiven Freiflächen / Platzflächen um das auch weiterhin den Standort dominierende, denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes.

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) und durch die

höchstzulässige Wandhöhe (WH) bzw. die höchstzulässige Gebäudeoberkante (OK) baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,70 festgesetzt. Damit wird ein Einzelhandelsstandort mit einer der Lage im städtischen Umfeld angemessenen baulichen Dichte und einem attraktiven, städtischen Freiraum ermöglicht. Der in § 17 BauNVO definierte Orientierungswert GRZ (0,80) in Sondergebieten wird eingehalten. Damit die hohe Aufenthaltsqualität im Umfeld des Marstaller Hofes und der Neubebauung gewährleistet werden kann, ist einerseits die Ausbildung einer Tiefgarage zwingend erforderlich, andererseits erfordert der neue Platzraum eine urbane Gestaltung in Form einer großflächigen Pflasterfläche. Nur so können alle Anforderungen (Außengastronomie, Verweilen etc.) in diesem Bereich künftig auch tatsächlich erfüllt werden. Unter diesen Aspekten ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (außer Garagen und Carports) bis zu einer maximalen GRZ von 0,90 (GRZ II) für den neuen Einzelhandelsstandort gerechtfertigt. Die neu zu ordnende Fläche war infolge der vorhandenen, weitestgehend seit mehreren Jahren nicht mehr genutzten Strukturen (Handelsgebäude, Kfz-Stellplatzanlage, Lagerflächen etc.) zu Beginn des BP-Verfahrens bereits nahezu vollflächig versiegelt, so dass sich durch die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit künftig keine nachteiligen Auswirkungen auf die maßgebenden Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser) einstellen.

Die Vorgaben zur künftigen Höhenausdehnung (WH bzw. OK) neuer Gebäude orientiert sich eng am zugrundeliegenden Planungskonzept.

Mit den in Baufeld 1-1 festgesetzten, höchstzulässigen Gebäudeoberkanten (OK) wird das Höhenniveau der im Plangebiet bislang bestehenden großmaßstäblichen Gebäudestrukturen aufgegriffen und im Rahmen der baulichen Neuordnung des Areals weitestgehend fortgeführt. Das für den neuen Gebäudekomplex in Baufeld 1-1 gewählte Höhenniveau stellt sicher, dass die hier geplante Neubebauung in ihrer Ausprägung und Formsprache künftig wieder die städtebauliche Wirkung des historischen Dreiseithofes übernehmen kann. Demzufolge wird die Zahl der Vollgeschosse für diesen Bereich auch mit maximal II festgesetzt. Mit den getroffenen Vorgaben zu den Wandhöhen (WH) kann für die mit geneigten Dächern ausgeführten Bauteile der Neubebauung sichergestellt werden, dass die neuen Gebäudestrukturen von den angrenzenden Straßenräumen (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße) und insbesondere von der neuen Platzfläche zwischen Marstaller Hof und Neubebauung aus nicht zu dominant in Erscheinung treten. Im Hinblick auf das auch weiterhin als markanter Solitär dominierende Gebäude des Marstaller Hofes wird eher eine zurückhaltende Wahrnehmbarkeit der Neubebauung gewählt.

Für den denkmalgeschützten Marstaller Hof in Baufeld 1-2 werden drei Vollgeschosse festgesetzt und damit lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert. Das dritte Vollgeschoss liegt dabei bereits im Bereich des steilen Satteldachs. Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung sind entbehrlich, da für dieses Gebäude infolge der denkmalrechtlichen Vorgaben ohnehin keine wesentlichen Veränderungen der Gebäudekubatur möglich oder vorgesehen sind. Mit Ausnahme eines Rückbaus neuer, nicht denkmalrelevanter Anbauten wird hier auch künftig der Status quo erhalten werden.

Mit der im Sondergebiet zulässigen Geschossfläche in Höhe von ca. 11.100 m² (Neubau ca. 9.850 m²; Marstaller Hof ca. 1.250 m²) wird eine GFZ von ca. 1,3 erzielt. Der in § 17 BauNVO für Sondergebiete aufgeführte Orientierungswert (GFZ 2,4) wird deutlich unterschritten.

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine angemessene bauliche Dichte innerhalb des in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegenden Einzelhandelsstandortes sicher. Sie ermöglichen einerseits auch künftig eine gute Wahrnehmbarkeit des Marstaller Hofes als wichtiges historisches Gebäude, andererseits wird eine städtebaulich verträgliche Integration der Neubebauung in die umliegenden, sehr heterogenen Bestandsstrukturen der Siedlungsgebiete von Augsburg und Stadtbergen gewährleistet.

D.5.2.3. Sonstige Festsetzungen

D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Sämtliche Vorgaben zur künftigen Höhenausdehnung (WH bzw. OK) der neu geplanten Gebäude werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) getroffen. Die zulässige Höhenentwicklung ist damit unabhängig vom natürlichen Gelände unveränderbar und dadurch ausreichend bestimmt. Nachdem der Großteil des überplanten Areals im Rahmen der aktuell bereits laufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung großflächig abgegraben wird, muss insbesondere der Bereich der zwischen Marstaller Hof und Neubebauung neu entstehenden Platzfläche bei Umsetzung der Planung neu modelliert werden. Um zusätzlich eine auf das natürliche Gelände nachvollziehbare Höhenentwicklung gewährleisten zu können, sind am Übergang des Sondergebietes zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Geländehöhen im Bestand dargestellt. Im städtebaulichen Vertrag ist ein Freiflächengestaltungsplan für die privaten Bereiche mit detaillierten Höhenvorgaben enthalten, der bei der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu Grunde zu legen ist. Darüber hinaus enthält der städtebauliche Vertrag die Erschließungsplanung für die Anpassung städtischer und damit öffentlicher Bereiche mit Anschlusshöhen an die anliegenden Gehwege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße), sodass ein weitestmöglich barrierefreier Zugang gewährleistet werden kann.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) im Bereich des mit Flachdach auszubildenden Gebäudeteils in Baufeld 1-1 durch Dachaufbauten zur Unterbringung von der Nutzung dieses Gebäudes dienenden technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Kühl-/Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc. kann den besonderen Anforderungen dieser Anlagen Rechnung getragen werden. Diese Anlagen dürfen die festgesetzte OK um maximal 3,0 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika etc.) zurückgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die technischen Anlagen auf den Dachflächen des neuen Handelsgebäudes nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die gesamte Architektur sowie die Gestaltung des neuen Einzelhandelsstandortes im Umfeld des denkmalgeschützten Marstaller Hofes auswirken. Lediglich in den Bereichen der Neubebauung, die unmittelbar an geneigte Dachflächen angrenzen (z. B. entlang Kriegshaberstraße) dürfen die Dachaufbauten auch in diese geneigten Dachflächen einschneiden, sofern sie höhenmäßig nicht über das Firstniveau der geneigten Dachflächen hinausgehen.

D.5.2.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an den Vorgaben des aktuellen Plankonzeptes (siehe Anlage F.10.) bzw. an der tatsächlichen Verortung des markanten Einzeldenkmals des Marstaller Hofes. Zur Wahrung der vorhandenen Bauflucht entlang der Ulmer Straße wird in diesem Bereich des Baufeldes 1-1 eine Baulinie festgesetzt, an die auch künftig mit der geplanten Neubebauung wieder angebaut werden muss. Mit einer weiteren Baulinie im nordöstlichen Eckbereich des Baufeldes 1-1 wird eine raumwirksame Ausformung der Neubebauung gegenüber dem Straßenraum der Kriegshaberstraße und der neuen Platzfläche um den Marstaller Hof gesichert, die auch zu einer Betonung des hier künftig liegenden Haupteingangsbereichs zum großflächigen Einzelhandel beiträgt. Vorgaben zur Bauweise sind innerhalb des Plangebietes entbehrlich, da infolge der eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen diesbezüglich kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Innerhalb des Plangebietes werden die einzuhaltenden Abstandsflächen durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils zulässigen maximalen Gebäudeoberkanten (OK) bzw. Wandhöhen (WH) bestimmt. Die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bzw. die Abstandsflächenvorschriften der Abstandsflächensatzung der Stadt Augsburg finden im Plangebiet des BP Nr. 304 keine Anwendung. Im Folgenden wird begründet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nachbarschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Abstandsflächen nach außen

Das Plangebiet grenzt im Norden (Ulmer Straße) und im Osten (Kriegshaberstraße) unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an, die einen deutlichen räumlichen Puffer zu der vorwiegend wohngenutzten Nachbarbebauung im Stadtteil Kriegshaber darstellen. Allein diese vorhandenen Pufferräume stellen bereits sicher, dass bei Umsetzung der baulichen Neuordnung des Einzelhandelsstandortes keine Beeinträchtigung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung erfolgt. Zudem werden die Baulinien / Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudeoberkanten / Wandhöhen gegenüber der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße im BP Nr. 304 so festgesetzt, dass durchwegs eine Abstandsfläche von 0,4 H zu den Straßenmitten dieser beiden Straßenräume eingehalten wird. Auch gegenüber der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung kann mit den für Baufeld 1-1 festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudeoberkanten die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,4 H mehr als deutlich sichergestellt werden. Mit der geplanten Neubebauung kann gegenüber den vorgenannten Bereichen sogar durchgehend die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1,0 H gewährleistet werden. Den Anforderungen der BayBO und der Abstandsflächensatzung der Stadt Augsburg wird damit entsprochen. Für die maßgebenden Nutzungen (Wohnen etc.) in nördlicher, östlicher und südlicher Nachbarschaft sind daher auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Nach Westen sind gegenüber der Gemarkungsgrenze zur Nachbarstadt Stadtbergen vorwiegend keine Abstandsflächen erforderlich, da hier auch künftig eine Grenzbebauung zu einer auf Stadtberger Flur möglichen bzw. bereits bestehenden Bebauung bzw. ein die Stadtgrenze überschreitender Baukörper zulässig sein soll. Aus Gründen der

Rechtsklarheit und um sicherstellen zu können, dass das intendierte Planungskonzept umgesetzt werden kann, finden die regulären Abstandsflächen hier keine Anwendung. Gegenüber dem auf Stadtberger Flur liegenden Nachbargrundstück Fl.Nr. 265 wird den Anforderungen der BayBO und der Abstandsflächensatzung mit den im BP Nr. 304 getroffenen Festsetzungen (Baugrenze, Gebäudeoberkante) künftig vollumfänglich Rechnung getragen. Mit der Neubebauung wird hier gegenüber der Grundstücksgrenze auch künftig eine Abstandsfläche von 0,4 H sicher eingehalten.

Für das denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes ergeben sich mit der aktuellen Planung keine Veränderungen hinsichtlich seiner Abstandsflächen. Dieses markante, denkmalgeschützte Gebäude bleibt in seiner jetzigen Ausformung auch weiterhin erhalten und erfährt keine bauliche Veränderung.

Abstandsflächen nach innen

Mögliche Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes innerhalb des Plangebietes selbst sind lediglich zwischen der geplanten Neubebauung in Baufeld 1-1 und dem auch weiterhin fortbestehenden Marstaller Hof (Baufeld 1-2) denkbar. Auch in diesem Innenverhältnis kann infolge des festgesetzten Baulinien- / Baugrenzengefüges sowie der höchstzulässigen Gebäudeoberkanten / Wandhöhen an allen relevanten Fassaden der Neubebauung bzw. des fortbestehenden Marstaller Hofes künftig mindestens eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H entsprechend den Anforderungen der BayBO und der städtischen Abstandsflächensatzung eingehalten werden. Nachdem im Plangebiet selbst keine Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis (z. B. Wohnen) vorgesehen sind, wird mit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse künftig auch innerhalb des Plangebietes im erforderlichen Umfang Rechnung getragen.

D.5.2.3.3. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Mit der getroffenen Verpflichtung sämtliche gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg für den neuen Einzelhandelsstandort nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in einem im Erdgeschoss des Baufelds 1-1 integrierten Parkdeck und einer hier möglichen Tiefgarage umzusetzen, kann eine hohe Qualität für den neu zu ordnenden Freiraum zwischen Marstaller Hof und der geplanten Neubebauung gesichert werden. Dieser sowie sämtliche anderen Flächen im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) werden von Kraftfahrzeugen freigehalten und können damit einer attraktiven Gestaltung zugeführt werden. Zur Sicherung dieser Gestaltungsqualität des aktuellen Planungskonzeptes werden Garagen und Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Lediglich für die Feuerwehr bzw. für Rettungsfahrzeuge ist in Teilbereichen eine Befahrbarkeit der neuen Freiflächen erforderlich. Vor allem für die Feuerwehr muss südlich der Neubebauung eine Feuerwehrezufahrt mit zugehöriger Feuerwehraufstellfläche angelegt werden, die über die Kriegshaberstraße erschlossen wird. Die Gestaltung und ausreichende Befestigung dieser Wegeführung für eine Benutzung durch die Feuerwehr wird im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 304 geregelt. Mit der Integration der Kfz-Stellplätze in die Neubebauung (Parkdeck, Tiefgarage) können künftig störende Verkehrslärmauswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen weitestmöglich minimiert werden.

Mit der Zulässigkeit von oberirdischen Fahrradstellplätzen im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen („TGa“) sowie im Bereich von eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („FSt“) wird eine klare Verortung dieser Anlagen innerhalb des künftigen Einzelhandelsstandortes und dessen Freiräumen sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen derartiger Stellplätze auf die Erlebbarkeit und Attraktivität der neuen zentralen Platzfläche werden damit ebenso ausgeschlossen wie Beeinträchtigungen (Überbauung bzw. Eingriff in Wurzelbereich etc.) der erhaltenswerten Bestandsbäume im Umfeld des Marstaller Hofes.

Um auf dem künftig neu geordneten Freiraum im Umfeld der Gebäudestrukturen des Einzelhandelsstandortes weitere störende Einbauten und bauliche Anlagen vermeiden zu können, dürfen sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich von eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („Na“) umgesetzt werden. Insbesondere mit den letztgenannten Flächen („Na“) wird eine klare räumliche Verortung von Anlagen zur Außengastronomie (Biergarten etc.) im unmittelbaren Umfeld des markanten Gebäudes des Marstaller Hofes sichergestellt. In Verbindung mit der gewählten Verortung der oberirdischen Fahrradstellplätze („FSt“) wird eine größtmögliche Offenheit für den neuen urbanen Freiraum des Einzelhandelsstandortes (Platzfläche) ermöglicht. Lediglich ein Leitungsmast zur elektrischen Versorgung der unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebäude Kriegshaberstraße 22/24 darf auf den Freiflächen südlich der Neubebauung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden (siehe auch Kapitel D.5.6.4.).

D.5.2.3.4. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Für den Großteil der Dachflächen der Neubebauung wird die Ausbildung eines Flachdaches (Dachneigung $\leq 5^\circ$) mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung und einer umlaufenden Attika vorgeschrieben. Die künftig zur Ulmer Straße und zur Kriegshaberstraße orientierten Gebäudeteile der Neubebauung sind mit mindestens 30° bis maximal 60° geneigten Satteldächern ausgeformt. Zum neuen Freiraum hin sind ebenfalls geneigte Dächer (Dachneigung 30° bis 60°) auszubilden. In Verbindung mit den zugelassenen Gebäudeoberkanten und Wandhöhen (siehe Kapitel D.5.2.2.) wird damit insbesondere für die neuen Gebäudeteile unmittelbar an der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße der Eindruck eines jeweils eigenständigen Gebäudes erweckt, die der gesamten Neubebauung im Zusammenspiel künftig eine städtebauliche Wirkung entsprechend dem historisch prägenden Dreiseithof verleihen.

Die für den Großteil der Dachflächen der Neubebauung festgesetzten Flachdächer leisten in Verbindung mit der zwingenden Umsetzung einer mindestens 10 cm starken, extensiven Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu Klimaschutz / Klimaanpassung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.). Durch die zwingende Vorgabe einer Dachbegrünung auf Einhausungen der Parkdeck- sowie der Tiefgaragenein- / -ausfahrten und des Anlieferbereiches wird dieses Ziel noch unterstützt. Die in Art. 44a BayBO verankerte Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie in angemessener Auslegung auf hierfür geeigneten Dachflächen schließt diese Dachbegrünung grundsätzlich nicht aus, da auch unter derartigen Anlagen eine Begrünung der Dachflächen technisch möglich ist (Kühlungseffekte etc.). Die auf dem Flachdach der

Neubebauung vorgesehenen Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sollen sich in die beabsichtigte zurückhaltende Architektur des neuen Handelsgebäudes einfügen und gestalterisch nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die im Bereich des Flachdaches zulässige OK hinausragen dürfen. Damit wird sichergestellt, dass diese Anlagen das Firstniveau der geneigten Dachflächen der entlang der Ulmer Straße und Kriegshaberstraße vorgesehenen Gebäudeteile künftig nicht überschreiten.

Die Vorgabe zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern innerhalb von künftigen Gebäuden verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Standortes in erheblichem Maße. Die nur als versenkbare bzw. in Gebäude integrierte Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung ebenfalls Rechnung. Sämtliche Anlagen zum Sammeln von Abfällen und Wertstoffen werden in den Anlieferbereich im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteiles der Neubebauung (Baufeld 1-1) integriert. Auch die Vorgaben zur Integration von Ein- / Ausfahrten zu Parkdecks, zu Tiefgaragen und zum Anlieferbereich in die künftigen Gebäude bzw. deren Einhausung sichern eine hohe Qualität des Freiraumes.

Über die Werbeanlagen hinausgehende Regelungen zur Fassadengestaltung der Neubebauung und des Baudenkmals des Marstaller Hofes sind im BP Nr. 304 entbehrlich. Für Glasflächen am Neubau regelt der mit dem Vorhabenträger abzuschließende städtebauliche Vertrag zusätzlich Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag. Eine Konkretisierung dieser Fassaden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, nachdem im Umfeld des Baudenkmals nur Fassadengestaltungen zulässig sind, von denen keine nachteiligen Wirkungen auf den denkmalgeschützten Marstaller Hof ausgehen.

Für den gesamten neu geordneten Freiraum um die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) wird eine Gestaltung als attraktiver, städtischer Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und Offenheit angestrebt. Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden daher nur untergeordnete Sockel oder Bordsteine (Maximalhöhe 20 cm) zugelassen. Damit wird eine hohe Durchlässigkeit des Einzelhandelsstandortes von den umliegenden öffentlichen Flächen aus ermöglicht. Zu den Wohngrundstücken im Süden ist der Standort bereits durch eine durchgängige, auf den benachbarten Grundstücken verlaufende Einfriedungsmauer (Höhe ca. 1,5 m bis 2,0 m) begrenzt, die auch nach Realisierung der baulichen Neuordnung weiterhin Bestand haben wird. Gegenüber dem südwestlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 265 auf Stadtberger Flur ist bereits im Bestand ein Geländesprung vorhanden, auf dem sich zu erhaltende Bäume befinden. Diese vorhandene Abgrenzung wird durch die Pflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur verstärkt. Aus den genannten Gründen sind Vorgaben zur Einfriedung des Standortes gegenüber unmittelbar benachbarten Privatgrundstücken entbehrlich.

D.5.2.3.5. Werbeanlagen, Werbekonzept

Das in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde entwickelte Werbekonzept des Vorhabenträgers sieht für die im Umfeld des markanten Gebäudes des Marstaller Hofes geplante Neubebauung ausschließlich zurückhaltende, fassadenbezogene Werbeanlagen (Schriftzüge und Logos in Einzelbuchstaben etc.) sowie kleinere Werbeflächen für Mietbereiche vor. Neue Fensterflächen werden weitestgehend von

Werbung frei bleiben, hier sind lediglich unauffällige Folierungen (farbneutrale Milchglasoptik etc.) vorgesehen. Zudem ist eine Informationstafel zur Historie des Marstaller Hofes an der neuen Gebäudeecke gegenüber dem Marstaller Hof geplant. Freistehende Werbeträger wie Pylonen, Stelen oder Fahnenmasten sind für den Einzelhandelsstandort generell nicht vorgesehen. Mit den eher restriktiven Vorgaben zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass sich diese künftig verträglich in das Umfeld des denkmalgeschützten Marstaller Hofes einfügen und dessen Wirkung auch nach Umsetzung der Neubebauung nicht konterkarieren.

Im BP werden sämtliche Werbeanlagen / -formen (blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer etc.) ausgeschlossen, die entweder mit dem denkmalgeschützten Marstaller Hof nicht in Einklang gebracht werden können, oder nachteilige Auswirkungen (Blendwirkungen etc.) auf umliegende Verkehrsflächen oder sensible Nutzungen in Nachbarschaft (Wohngebäude etc.) befürchten lassen. Zudem wird an den in Richtung Westen, zu den bestehenden Handelsflächen in Stadtbergen ausgerichteten Fassaden der Neubebauung eine Umsetzung von Werbeanlagen generell ausgeschlossen. Damit kann eine Werbewirksamkeit des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes in Richtung Westen vermieden und eine gemeinsame Wahrnehmung des Vorhabens mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Westen (siehe auch Kapitel D.4.1.) ausgeschlossen werden. Weitergehende Regelungen zur Lage und Gestaltung künftiger Werbeanlagen und deren dingliche Sicherung werden im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 304 zwischen der Stadt Augsburg und dem Vorhabenträger getroffen.

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Fuß- und Radwegeverbindungen

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort über die Geh- und Radwege entlang der Ulmer Straße und die Gehwege entlang der Kriegshaberstraße erschlossen, welche direkt an den neu gestalteten Freiraum im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) anschließen. Im Zusammenhang mit der geplanten Verbreiterung der Kriegshaberstraße (siehe Kapitel D.5.3.3.) wird von der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches bis auf Höhe des Marstaller Hofes ein neuer, 2,50 m breiter Gehweg entlang der westlichen Begrenzung des neuen Straßenraumes ausgebildet. Dieser Gehweg wird entlang des markanten Bestandsgebäudes in einer Breite von 2,00 m bis zum Knoten mit der Ulmer Straße vorbeigeführt.

Für eine sichere Führung der Radfahrer im Straßenraum der Kriegshaberstraße wurden im ersten Quartal 2023 bereits beidseitig jeweils mindestens 1,50 m breite, temporäre Schutzstreifen abmarkiert. Zwischenzeitlich wurden 1,50 m breite, dauerhafte Radfahrerschutzbereiche angelegt. Sie werden bis zum Knoten mit der Ulmer Straße in einer Breite von 1,30 m fortgeführt.

Um für Fußgänger und Radfahrer eine leichtere und sichere Überquerung der Kriegshaberstraße möglich zu machen, wird unmittelbar südlich der Einmündung in die Giesheckestraße eine 2,75 m breite Querungshilfe angelegt. Mit dieser neuen Verkehrsinsel wird die fuß- und radläufige Erschließung des Standorts künftig wesentlich verbessert.

Das gesamte Plankonzept ist durchgängig auf einen barrierefreien Ausbau der öffentlichen Straßenräume und des künftig öffentlich zugänglichen privaten Freiraumes im

Umfeld der Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) ausgelegt. Die Hauptschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über den neu geschaffenen Platz im Nordosten des Einzelhandelsstandortes, auf welchem künftig auch in ausreichender Anzahl Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten werden (u. a. südlich und nördlich des Marstaller Hofes etc.).

D.5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Einzelhandelsstandort ist durch den ÖPNV bereits sehr gut erschlossen (siehe Kapitel D.2.7.). Die im Nahverkehrsplan der Stadt Augsburg geforderten 400 m Einzugsbereich für Bushaltestellen bzw. 500 m Einzugsbereich für Straßenbahnhaltestellen werden mit dem vorhandenen ÖPNV-Angebot deutlich eingehalten. Ein unmittelbares Erfordernis zum Ausbau des ÖPNV bzw. zur Neuordnung des umliegenden Haltestellen-netzes ist infolge der geplanten Neuordnung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit der geplanten Verbreiterung der Kriegshaberstraße und der Umsetzung der neuen Querungshilfe in diesem Straßenraum (siehe Kapitel D.5.3.1.) wird die in diesem Bereich in Fahrtrichtung Süd vorhandene Bushaltestelle nach Süden verschoben, neu gestaltet und barrierefrei ausgebaut. Die in Fahrtrichtung Nord vorhandene Haltestelle erfährt im Zuge der geplanten baulichen Neuordnung keine Veränderung im Hinblick auf deren Lage und Ausbauzustand.

D.5.3.3. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den MIV wird künftig für den Kunden- und den Lieferverkehr vollständig voneinander getrennt umgesetzt. Während die Erschließung für den kundenbasierten MIV und die hierfür geplanten Stellplätze über eine neue Ein- / Ausfahrt zur Kriegshaberstraße erfolgt, wird für den Lieferverkehr auf Stadtberger Flur eine neue Ein-/Ausfahrt zur Ulmer Straße geschaffen. Die neuen Freiflächen sind künftig autofrei. Die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen in der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße müssen in Teilbereichen baulich angepasst werden.

In Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt wird die nach Norden führende Fahrspur der Kriegshaberstraße im Bereich der neuen Ein- / Ausfahrt zum Einzelhandelsstandort auf 5,50 m erweitert, um hier eine Linksabbiegespur samt Aufstellbereich für Pkw umsetzen zu können. In der Folge wird die nach Süden führende Fahrspur (Breite 3,0 m) teilweise nach Westen auf das bisherige Areal des Einzelhandelsstandortes verschwenkt. Die Gesamtbreite der Kriegshaberstraße beträgt im Bereich der neuen Linksabbiegespur künftig 11,50 m, um am westlichen und östlichen Rand dieses Straßenraumes einen jeweils 1,50 m breiten Radfahrschutzstreifen anlegen zu können. Im Zuge der Verschwenkung der Fahrbahn wird auch der künftig 2,50 m breite Gehweg auf der Westseite des Straßenraumes über das bisherige Areal des Nahversorgungsstandortes geführt.

Für die neue Ein-/Ausfahrt für den Lieferverkehr müssen in der Ulmer Straße zwei Straßenbäume gefällt werden. Statt des hier bislang existierenden Straßenbegleitgrünstreifens wird ein 13,80 m breiter Ein- / Ausfahrtsbereich zwischen bestehendem Fahrbahnrand und der künftig wieder grenzständigen Neubebauung ausgebildet. In Abstimmung

mit den maßgebenden Fachdienststellen ist für die neue Ein- / Ausfahrt ausschließlich eine Verkehrsabwicklung „von Westen kommend und nach Osten ausfahrend“ vorgesehen. Zudem lässt die in der Ulmer Straße bestehende Markierung auch keine andere Erschließung für den Lieferverkehr in diesem Bereich zu.

Über die unmittelbar anliegenden Straßen ist der Standort auch für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge angemessen erschlossen. Ergänzend zu den beiden neuen Ein- und Ausfahrten wird auf dem Grundstücksstreifen südlich der geplanten Neubebauung eine Feuerwehrezufahrt einschließlich zugehöriger Aufstellfläche umgesetzt (siehe auch Kapitel D.5.2.3.3.).

Zur Beurteilung des künftigen Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten gemeindeübergreifenden Vorhabens wurden in einer ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2021 nochmals auf deren Gültigkeit im Hinblick auf den zwischenzeitlich maßgebenden Prognosehorizont 2038 beurteilt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass sich bei den Verkehrsmengen für die maßgeblichen Knotenpunkte „Ulmer Landstraße / Kriegshaberstraße“ und „Bürgermeister-Ackermann-Straße / Kriegshaberstraße“ keine relevanten Abweichungen im Vergleich der Prognosehorizonte 2030 und 2038 ergeben. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen bleiben hier weitestgehend stabil, teilweise sind diese sogar etwas rückläufig. Für die maßgeblichen Knotenpunkte ist damit auch für den Prognose-Planfall 2038 noch von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit in den relevanten Spitzenstunden auszugehen. Die grundsätzlichen Aussagen der Verkehrsuntersuchungen aus dem Jahr 2021 konnten in der aktuellen fachgutachterlichen Stellungnahme bestätigt werden. Ein Erfordernis zur Ausbildung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen bzw. zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte ist bei Umsetzung des Vorhabens damit nicht gegeben.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr und Anlieferung

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Büros etc.) muss nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg grundsätzlich auf privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Zur Sicherung eines attraktiven, erlebbaren Freiraumes zwischen der Neubebauung und dem künftig von neueren Anbauten freigestellten, sanierten Marstaller Hof, werden im Erdgeschoss (Parkdeck) und im Untergeschoss (Tiefgarage) des südlichen Gebäudeteils der Neubebauung in Baufeld 1-1 insgesamt etwa 250 Kfz-Stellplätze für die Kunden, Nutzer und Besucher des Einzelhandelsstandortes umgesetzt. Diese Kfz-Stellplätze erhalten eine Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit über die Kriegshaberstraße. Mit den künftigen Versorgungsflächen im 1. Obergeschoss der Neubebauung sind diese Kfz-Stellplätze über Aufzüge bzw. Rollsteige verknüpft. Zusätzlich erhält die Tiefgarage über eine Treppenanlage („Tiefhof“) eine direkte Anbindung an den neuen, urbanen Freiraum zwischen den künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof). Neben den im Parkdeck und innerhalb der Tiefgarage konzipierten Kfz-Stellplätzen werden außerhalb der Neubebauung keine weiteren Stellplätze umgesetzt.

Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden auch die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Nach dem aktuellen Planungskonzept werden nördlich

und südlich des Marstaller Hofes, im Umfeld des Zugangs zum „Tiefhof“ sowie an der nordwestlichen Ecke des neuen Freiraumes etwa 114 oberirdische Fahrradstellplätze angeboten. Weitere 10 Fahrradabstellplätze werden witterungsgeschützt im Bereich des in Baufeld 1-1 geplanten Parkdecks (Erdgeschoss) bzw. der hier vorgesehenen Tiefgarage (Untergeschoss) verortet. Hier sollen auch einige Sonderabstellplätze für fahrradbasierte Transportfahrzeuge angeboten werden.

Die gesamte Abwicklung des Anlieferverkehrs erfolgt künftig im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils der Neubebauung (vorwiegend auf Stadtberger Flur). Hierfür werden innerhalb der neuen Gebäudestrukturen die erforderlichen Verkehrsflächen für Rangierfahrten einschließlich Be- und Entladerampen sowie die nötigen Lagerflächen und Flächen zur Aufbewahrung der beim Betrieb anfallenden Abfälle und Wertstoffe vorgesehen. Damit kann der Freiraum künftig auch von sämtlichen Lieferverkehren freigehalten werden.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des Standortes basiert auf dem aktuellen Planungskonzept (siehe Anlage F.10.), zu dem das Büro Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner zur landschaftsplanerischen Vertiefung der Grün- und Freiflächenplanung hinzugezogen wurde. Die geplante Ausprägung der die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) umgebenden Freiräume sichert einerseits eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Inneren des neuen Einzelhandelsstandortes und schafft andererseits aber auch die nötige Distanz / Abschirmung gegenüber schutzbedürftigeren Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Diesen Zielsetzungen folgend, gliedern sich die künftigen Freiflächen im Wesentlichen in vier Bereiche auf.

Im nordwestlichen Planbereich dominieren auch künftig die schützenswerten Straßenbäume im Straßenbegleitgrün der Ulmer Straße. Mit Ausnahme von zwei im Bereich der künftigen Ein-/Ausfahrt zur Anlieferzone (auf Stadtberger Flur) zu fällenden Bestandsbäumen bleiben die hier vorhandenen Linden auch weiterhin in ihrer jetzigen Ausprägung bestehen.

Der neue urbane Platz / Freiraum zwischen dem künftig von neueren Anbauten freigestellten Marstaller Hof und der Neubebauung öffnet sich nach Norden und Osten zum öffentlichen Raum und bietet einen großzügigen Zugang für die vorwiegend aus dem Stadtgebiet Augsburg kommenden Besucher und Kunden des neuen Einzelhandelsstandorts. Die Nutzung dieses Platzes ist künftig nur für Fußgänger und Radfahrer möglich. Die Gestaltung des neuen Freiraumes ist barrierefrei auf einem weitestmöglich einheitlichen Niveau vorgesehen. Neben Bereichen zum Verweilen (Sitzbänke, Sitzmauern etc.) werden in Verbindung mit der im Erdgeschoss des künftig sanierten Marstaller Hofes vorgesehenen Gastronomie vor dessen Westfassade auch Flächen für eine Außenbewirtung (Biergarten etc.) angeboten. Die im Vergleich zum Status quo künftig um etwa 1,50 m abgesenkte Platzfläche wird durch die Pflanzung mehrerer klimaresilienter Laubbäume räumlich akzentuiert und gestaltet. Mit der geplanten Absenkung wird künftig ein höhengleicher und barrierefreier Anschluss an die unmittelbar anliegenden Gehwege entlang der Ulmer Straße bzw. der Kriegshaberstraße gewährleistet. Der künftig als halböffentlicher Quartiersplatz fungierende Freiraum zwischen Neubebauung und Marstaller Hof, stellt nicht nur einen attraktiven, urbanen Zugang zum neuen Einzelhandelsstandort dar, sondern fungiert künftig auch als zentraler

Treffpunkt und Aufenthaltsbereich an der prominenten Schnittstelle der Städte Augsburg und Stadtbergen.

Der baulich etwas verbreiterte Straßenraum der Kriegshaberstraße wird östlich der Neubebauung (Baufeld 1-1) auch künftig wieder durch Baumpflanzungen räumlich gefasst und eingegrünt. Mit den hier innerhalb eines neuen Grünstreifens geplanten Baumpflanzungen ergibt sich für diesen Straßenraum einschließlich der künftig in diesem Abschnitt befindlichen barrierefreien Bushaltestelle bei Realisierung der Planung stadtgestalterisch und klimatisch keine maßgebliche Veränderung.

Entlang der Südgrenze des Plangebietes entsteht auf dem Grundstückstreifen südlich der Neubebauung eine neue Randeingrünung. In Verbindung mit den im Südwesten des Standortes weiterhin fortbestehenden Gehölzstrukturen, erfüllt die hier geplante Baumreihe künftig eine Doppelfunktion. Einerseits erfolgt eine klare Trennung zwischen den Bestandsnutzungen Einzelhandel im Norden und Wohnen im Süden, andererseits kann durch diese Eingrünung eine verträgliche Überleitung zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden. Ergänzend wird auf dem südlichen Grünstreifen eine teilversiegelte (Rasengittersteine, Rasenwaben) Feuerwehrezufahrt samt zugehöriger Feuerwehraufstellfläche realisiert. Entlang des bestehenden Höhengrundes zum westlich, auf Stadtberger Flur liegenden Grundstück Fl.Nr. 265 sowie gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 265/15 (Gemarkung Stadtbergen) wird eine geschlossene Heckenstruktur aus heimischen Sträuchern angelegt. Mit dieser linearen Hecke, die sich auf Stadtberger Flur nach Norden fortsetzt, wird eine klare räumliche Trennung gegenüber den auf Stadtberger Flur bestehenden Handelsflächen sichergestellt und die Durchlässigkeit von Westen in Richtung Einzelhandelsstandort unterbunden (siehe auch Kapitel D.4.1.). Im Südwesten des Plangebietes wird außerdem eine neue Stützmauer planungsrechtlich gesichert. Die im nachgelagerten Genehmigungsverfahren anstehende Ausdetaillierung der Geländemodellierung und die fortbestehenden Geländesprünge gegenüber den angrenzenden Grundstücken auf Stadtberger Flur können dadurch erforderlichenfalls abgefangen werden.

Die im Zuge der geplanten Neuordnung des Einzelhandelsstandortes bzw. aufgrund der bereits begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung bereits im Februar 2026 entnommenen Gehölze (siehe Anlage F.8.) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen durch Neupflanzungen auf den Freiräumen im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) ersetzt. Damit wird eine angemessene Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Gehölzbestand gewährleistet (siehe auch Kapitel D.6.2.6.1.). Zum Erhalt der beiden markanten Rosskastanien nördlich und südlich des Marstaller Hofes werden deren Standraumbereiche als offene Vegetationsflächen in die überwiegend urbane Gestaltung des neuen Quartiersplatzes integriert. Auch wenn diese beiden Bestandsbäume eine gute Zukunftsprognose haben, ist ein Entfall aufgrund der Miniermotte oder anderer Krankheiten zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen. Wegen der stadtbildprägenden Wirkung dieser Einzelbäume wird für dann erforderliche Ersatzpflanzungen eine über das übliche Maß hinausgehende Mindestqualität (Stammumfang von 25/30cm, 4x verpflanzt mit Drahtballen) vorgeschrieben. Damit soll sichergestellt werden, dass auch Neupflanzungen (≤ 10 Jahre) eine vergleichbare stadtbildprägende Wirkung entfalten und nachteilige Wirkungen auf das lokale Mikroklima abgemildert werden.

Alle geplanten Neupflanzungen auf dem mit Platten- und Pflasterbelägen gestalteten Quartiersplatz erhalten eine wasserdurchlässige Baumscheibe. Die neuen Vegetationsflächen und Baumstandorte entlang der Kriegshaberstraße sowie im südlichen Randbereich des Standortes werden außerhalb der Tiefgarage mit einem mindestens 1,50 m tiefen durchwurzelbaren Bodenraum ausgestaltet. Zum Schutz vor Wurzeleinwachsungen in die öffentliche Verkehrsfläche wird gegenüber der Kriegshaberstraße eine Wurzelschutzfolie ausgebildet.

Flachdächer ab 10 m² und damit nahezu die gesamte Dachfläche der Neubebauung muss nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention, sondern auch aus Sicht der grünordnerischen Gestaltung im Sinne des Dachs als „fünfte Fassade“ begrünt werden. Zudem fungieren die mindestens extensiv begrüntes Dachflächen künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen innerhalb der verhältnismäßig dicht bebauten Siedlungsgebiete des Stadtteiles Kriegshaber und des nördlichen Stadtgebietes von Stadtbergen.

D.5.5. Immissionsschutzkonzept

D.5.5.1. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Der neu zu ordnende Einzelhandelsstandort befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsrgeräusche der teilweise stark frequentierten, umliegenden Verkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße etc.), über welche in Teilabschnitten auch die Straßenbahnlinie 2 (Schienenverkehrsrgeräusche) verläuft. Im Umfeld des Standortes finden sich auch mehrere gewerbliche und sonstige Nutzungen (Gewerbe- und Handelsflächen in Stadtbergen, Veranstaltungsbetriebe etc.), deren Geräusche teilweise im Plangebiet wahrnehmbar sein werden. Nach den Aussagen des Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-Systems (LLIS) - Schall der Stadt Augsburg sind für das Plangebiet insbesondere die Verkehrsrgeräusche der unmittelbar anliegenden Verkehrswege einschließlich der hierüber teilweise verlaufenden Straßenbahn maßgebend. Nachdem die am neu geordneten Einzelhandelsstandort vorgesehenen Nutzungen vorwiegend kein besonderes Schutzbedürfnis aufweisen, sind auch infolge der einwirkenden Verkehrsrgeräusche künftig keine Konflikte für die aktuelle Planung zu erwarten. Bei der Konkretisierung der einzelnen Nutzungen im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens können bei Bedarf für einzelne Nutzungen mit etwas höherem Schutzbedürfnis (Büros etc.) auch noch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Lüftungseinrichtungen etc.) umgesetzt werden.

D.5.5.2. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Mit dem Betrieb des geplanten Einzelhandelsstandortes und der für den denkmalgeschützten Marstaller Hof vorwiegend gastronomischen Nutzung sind grundsätzlich Geräusche verbunden (Anlieferung, Pkw Tief- / Parkgarage, Pkw Ein- / Ausfahrt, Anlagentechnik / Lüftungsanlagen etc.), die auf die Nachbarschaft einwirken. Die gastronomische Nutzung ist vor allem nachts relevant, da deren Geräusche dann nicht durch den Einzelhandelsbetrieb überlagert werden. Zur Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Untersuchung vom 04.05.2026). Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen infolge der westlich bzw. südwestlich benachbarten Gewerbegebiete / Handelsstandorte im Stadtgebiet Stadtbergen, wurden in

Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, der Stadt Augsburg die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen (allgemeine Wohngebiete) in den benachbarten Siedlungsgebieten der Städte Augsburg und Stadtbergen untersucht.

Unter der Voraussetzung, dass während des Nachtzeitraumes (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) keine Liefertätigkeiten erfolgen und bestimmte bauliche Vorgaben (Anlieferung sowie Be-/Entladetätigkeiten im Gebäude, Pkw-Stellplätze in Tiefgarage bzw. gebäudeinternem Parkdeck, zurückhaltende Gebäudeöffnungen, schallabsorbierende Verkleidungen etc.) berücksichtigt werden, liegen die Beurteilungspegel an sämtlichen schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld des Einzelhandelsstandortes (jeweils Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes) durchwegs mehr als 6 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten. Die vom neu geordneten Einzelhandelsstandort tagsüber ausgehende Zusatzbelastung ist gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm damit als nicht relevant anzusehen.

Bei ausschließlicher Betrachtung der auch künftig zulässigen gastronomischen Nutzung des Marstaller Hofes für den Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde), liegen die Beurteilungspegel an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft künftig noch um mindestens 2,2 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten.

Zudem können sowohl für den künftigen Betrieb des Nahversorgungszentrums als auch für die gastronomische Nutzung des Marstaller Hofes die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm (Überschreitung Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tagsüber bzw. um nicht mehr als 20 dB(A) nachts) an allen maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung stellt nachvollziehbar dar, dass die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der angesetzten Betriebsdaten und Rahmenbedingungen (keine nächtliche Anlieferung, schallabsorbierende Bauausführung etc.) auf dem gemeindeübergreifenden Areal künftig schalltechnisch verträglich abgebildet werden können und keine Lärmkonflikte zu erwarten sind. Ein Erfordernis zur Festlegung besonderer immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ist auf Ebene des BP nicht gegeben, da das Nahversorgungszentrum eine gemeinsame Organisationsstruktur hat und der konkrete Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm im nachfolgenden (gemeinsamen) bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Sonderbau) geführt werden kann und muss. In diesem Zusammenhang müssen dann auch die haustechnischen Anlagen schalltechnisch so ausgelegt werden, dass sie mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten verbleiben.

Das durch die geplanten Nutzungen ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen liegt nach Einschätzung des Fachgutachters im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und erfüllt damit auch nicht die kumulativen Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm. Es kann demnach ohne eine detaillierte Betrachtung als zumutbar angesehen werden.

D.5.6. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.6.1. Wasser

Der Anschluss des Standortes erfolgt auch künftig über das in der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße anliegende Wassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschutz) ist damit weiterhin durch den Anschluss an das Trinkwassernetz der swa Wasser GmbH sichergestellt. Von den anliegenden Trinkwasserleitungen aus können neue Hausanschlussleitungen zu der geplanten Neubebauung verlegt werden.

D.5.6.2. Abwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt auch künftig über die in der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße anliegenden städtischen Kanäle. Von diesen können bei Bedarf neue Hausanschlusskanäle zur geplanten Bebauung geführt werden. Da die überplanten Flächen bereits bislang in ähnlicher Form genutzt wurden, ist auch nach der baulichen Neuordnung / Entwicklung des Standortes weiterhin mit Schmutzfrachten zu rechnen, die von der Kanalisation aufgenommen werden können. Die Kläranlage kann die anfallenden Abwässer auch künftig ausreichend reinigen.

D.5.6.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser 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 Wasserkreislaufes 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. Im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes wird daher sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik vor Ort auf den privaten Grundstücksf Flächen dem Untergrund zugeführt. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um die Möglichkeit von Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Entlang der Kriegshaberstraße und am südlichen Rand des Standortes werden bodenschlüssige Bereiche freigehalten, die nicht über- bzw. unterbaut werden und künftig für die Versickerung des Niederschlagswasser herangezogen werden können.

Die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes des Büros Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner vom 13.07.2021 in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg nachgewiesen. Die Entwässerung ist vorwiegend über Rigolenfüllkörper vorgesehen, welche eine sehr flexible Lösung (mehrlagig und mehrreihig verlegbar) für die in innerstädtischen Lagen regelmäßig nur äußerst geringe Flächenverfügbarkeit darstellen. Den unter der neuen urbanen Platzfläche, unter der Neubebauung in Baufeld 1-1 sowie unter der Feuerwehruzufahrt im Süden vorgesehenen Rigolen werden Reinigungsanlagen (Sedimentationsschächte etc.) vorgeschaltet. In Verbindung mit der für den Großteil der Dachfläche der Neubebauung vorgeschriebenen extensiven

Dachbegrünung und deren wasserwirtschaftlichen Funktionen (Rückhaltung, Verdunstung, Filterwirkung), wird auch für den künftig noch stark verdichteten Einzelhandelsstandort ein praktikabler Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet. Das auf dem geringfügig erweiterten Straßenraum der Kriegshaberstraße anfallende Oberflächenwasser wird auch weiterhin über Straßensinkkästen dem anliegenden Abwasserkanal zugeleitet.

Im Zuge der bereits laufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung wird ein Großteil des Plangebietes bis zu den anstehenden quartären Kiesen (Tiefe ca. 6 bis 7 m) ausgekoffert. Bei den sich anschließenden Erd- und Rohbauarbeiten sollen diese Flächen mit Materialien aufgefüllt werden, die eine gute Versickerungseignung besitzen. Im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Objektplanung ist zu beachten, dass bei einem Grundwasseranstieg (Starkregenereignis etc.) ein deutlicher Rückgang der Sickerkapazität des Untergrundes anzunehmen ist.

D.5.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das in der Ulmer Straße bzw. der Kriegshaberstraße bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt. Eine innerhalb der ehemaligen Handelsgebäude vorhandene Trafostation wurde bereits zurückgebaut. In Abstimmung mit der swa Netze GmbH wird im Untergeschoss der Neubebauung eine neue Trafostation umgesetzt, über welche die Stromversorgung des Standortes künftig sichergestellt werden kann.

Mit der zwingenden Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung (Art. 44a BayBO) besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität und gegebenenfalls von Mieterstromkonzepten.

Die im südlichen Planbereich vorhandene Freileitung mit Mast der swa Netze GmbH soll zurückgebaut werden, sobald die Versorgung der bislang angeschlossenen Gebäude durch ein Erdkabel im Straßenraum der Kriegshaberstraße sichergestellt ist. Bis dahin erfolgt die Versorgung der benachbarten Wohngebäude weiterhin über die bestehende Freileitung. Hierfür muss der Freileitungsmast versetzt und die Leitungsführung im Plangebiet umgelegt werden.

Die Masten zur Abspannung der Oberleitung der Straßenbahnlinie 2 im öffentlichen Straßenraum der Ulmer Straße bleiben bestehen und werden von der Planung nicht berührt (siehe Anlage F.6.).

D.5.6.5. Heizenergie

Für die Heizenergieversorgung des Standortes soll ein zukunftsfähiges, innovatives System („Kälte-Klima-Verbund“) gewählt werden, bei dem vorrangig die Abwärme der künftigen Kälteanlagen für die Wärmeversorgung herangezogen wird. Zur Deckung der Heizlast bei sehr kalten Temperaturen (Heizspitzen) wird ergänzend eine Wärmepumpe in Kombination mit der gebäudeintegrierten Photovoltaik verwendet. Ein Einsatz von fossilen Energieträgern (Gas etc.) ist nicht vorgesehen.

D.5.6.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH an, über die auch der neu geordnete Einzelhandelsstandort erschlossen werden kann. Vom bestehenden Leitungsnetz aus können neue Hausanschlussleitungen zur Neubebauung verlegt werden. Im Straßenraum der Ulmer Straße verläuft zudem eine Lichtwellenleiter-Trasse der Stadtwerke, die von der Planung aber nicht tangiert wird.

D.5.6.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist auch künftig über die städtischen Entsorgungssysteme bzw. die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg gesichert und kann weiterhin über die Ulmer Straße und Kriegshaberstraße abgewickelt werden. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt Augsburg bzw. des Landkreises Augsburg ist künftig nicht vorgesehen. Die Müllbehälter werden im Anlieferbereich in eigenständigen Räumlichkeiten etc. innerhalb des nördlichen Gebäudeteils der Neubebauung (Erdgeschoss; vorwiegend auf Stadtberger Flur) untergebracht. An den Abholtagen werden diese dann am Rand der neuen Zufahrt zur Ulmer Straße zur Abholung bereitgestellt. Sonstige betriebliche Abfälle, Wertstoffe (z. B. Kartonagen) etc. werden ebenfalls im Anlieferbereich innerhalb des Erdgeschosses der Neubebauung gesammelt und durch private Entsorgungsunternehmen im Auftrag der künftigen Betreiber entsorgt.

D.6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten und mit den maßgebenden Fachdienststellen abgestimmten Fachgutachten / -untersuchungen (artenschutzrechtliche Prüfung, Konzept Altlastensanierung, schalltechnische Untersuchungen etc.) vervollständigt.

D.6.1. Einleitung

D.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine bauliche Neuordnung / Entwicklung eines bereits seit Jahren weitestgehend brachliegenden Handelsstandortes an der Schnittstelle der beiden Städte Augsburg und Stadtbergen. Das in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegende Areal soll im Zuge einer gemeindeübergreifenden Planung durch die Neubebauung mit einem zweigeschossigen Gebäudekomplex städtebaulich geordnet und als Einzelhandelsstandort mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel), der auch der Nahversorgung dienen soll, sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten revitalisiert werden. Zwischen der Neubebauung und dem fortbestehenden, denkmalgeschützten Gebäude des Marstaller Hofes soll eine attraktive Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Die angestrebte Revitalisierung trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Zielsetzung werden die überplanten Flächen als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO im BP festgesetzt. Damit der frühere Einzelhandelsstandort in modifizierter, zeitgemäßer Form revitalisiert und das Stadtteilzentrum Kriegshaber gestärkt werden.

Weitere Einzelheiten zum Inhalt und den Zielen der Planung siehe auch Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und Kapitel D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

Nachdem der Einzelhandelsstandort teilweise auf Stadtberger Flur liegt, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der gemeindeübergreifenden Planungen parallel auch im Stadtgebiet Stadtbergen der FP geändert und ein BP aufgestellt, mit dem Ziel einer zeitgleich über die Gemeindegrenzen angepassten Baurechtsschaffung für die geplante Neuordnung / Entwicklung des Standortes.

D.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Über den Denkmalschutz (siehe Kapitel D.4.6.) hinaus, sind für den Planbereich im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel D.4. „Planungsvorgaben“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

D.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung“ und D.5.5. „Immissionsschutzkonzept“.

D.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung des überplanten Areals weiterhin auf Basis des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel D.3.2.) möglich, d. h. für eine Entwicklung von gemischt genutzten Gebäudestrukturen und großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Eine (Um-)Nutzung der bis vor kurzem noch bestehenden Gebäudestrukturen und Freiflächen scheidet aus, da diese im Rahmen Altlastensanierung bereits zurückgebaut wurden.

Eine Neuordnung und Entwicklung des Areals zu einem zeitgemäßen, gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort mit einer nachhaltigen Stärkung des Stadtteilzentrums Kriegshaber wäre nach geltendem Planungsrecht ebenso wenig möglich wie die Gestaltung eines attraktiven, erlebbaren Freiraumes zwischen den Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Neubebauung). Zudem wäre auch keine bauliche Erweiterung des Straßenraumes der Kriegshaberstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr (Querungshilfe etc.) möglich.

D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden mit Ausnahme des denkmalgeschützten Marstaller Hofes, der saniert und durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert wird, die bestehenden Handelsgebäude und Stellplatzflächen zurückgebaut und stattdessen eine hochwertig gestaltete und zeitgemäße Neubebauung umgesetzt. In einem zweigeschossigen, gemeindeübergreifenden Gebäudekomplex, einschließlich darunterliegender Tiefgarage, können künftig alle geplanten Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Läden etc.) sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen und der ruhende Verkehr (Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Anlieferung etc.) untergebracht werden.

Im Zuge der baulichen Neuordnung des Areals wird ein attraktiver, erlebbarer Freiraum mit neuen klimaresilienten Gehölzstrukturen sowie hochwertigen Angeboten (Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie etc.) im Umfeld der Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) geschaffen, der künftig eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet. Mit den vorgesehenen 30 Gehölzpflanzungen kann der mit der Neuordnung verbundene und bereits im Zuge der Altlastensanierung erfolgte Verlust an geschützten Bestandsbäumen (30) zumindest zahlenmäßig kompensiert werden.

D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebietes. Bislang kommt den überplanten Flächen keinerlei Wohn-, Erholungs- oder Versorgungsfunktion zu. Die in den bis vor kurzem noch vorhandenen Gebäudestrukturen ursprünglich vorhandenen Freizeitangebote (Fitness, Squash etc.) wurden bereits vor Jahren aufgegeben, sodass der Standort seit längerem auch keine diesbezüglichen Funktionen mehr aufweist. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Areale der gewachsenen Ortslage des Stadtteiles Kriegshaber liegen unmittelbar nördlich der Ulmer Straße, östlich der Kriegshaberstraße und in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet.

Lärmvorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung im Plangebiet insbesondere durch die Verkehrsemissionen der unmittelbar anliegenden, teilweise stark frequentierten Hauptverkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße etc.) und die hierüber teilweise verlaufende Straßenbahn (Linie 2 in Ulmer Straße und Neusäßer Straße). Zudem liegen in der Umgebung des Einzelhandelsstandortes auf Stadtberger Flur verschiedene gewerbliche und sonstige Bestandsstrukturen (Einzelhandelsflächen etc.) mit gewerblichem Emissionspotenzial. Hierbei handelt es sich jedoch um Lärmeinwirkungen, die mit dem am Standort geplanten Nutzungsspektrum (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) auch weiterhin in Einklang gebracht werden können. Für Büro- oder Aufenthaltsräume, insbesondere im Bereich des Marstaller Hofes, muss die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf ggf. durch ergänzende Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Lüftungseinrichtungen etc.) sichergestellt werden.

Bei Durchführung der Planung werden sich neue verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen einstellen, die sich am Standort und dessen Umfeld aber von der ursprünglichen Nutzung des Areals nicht wesentlich unterscheiden werden. Nach den Ergebnissen einer in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, durchgeführten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 04.05.2026 werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes künftig weiterhin erfüllt (siehe hierzu auch Kapitel D.5.5.2.).

Mit Umsetzung der Planung wird eine in den letzten Jahren / Jahrzehnten wenig ansehnliche Handelsbrache in einen zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit einem attraktiven, erlebbaren Freiraum überführt, dessen Ausformung und Struktur städtebaulich gut in die heterogenen Siedlungsstrukturen der Umgebung integriert werden kann. In Verbindung mit der Sanierung des denkmalgeschützten Marstaller Hofes und dessen Revitalisierung u. a. durch eine gastronomische Nutzung, wird auch der Erholungs- und Aufenthaltswert des gesamten Standortes nachhaltig erhöht. Hierzu trägt auch die attraktive, urbane Gestaltung (Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie etc.) des neuen Freiraumes zwischen den künftigen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Neubebauung) bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin als unzugängliche Brachfläche verbleiben. Die angestrebte Revitalisierung und Neuordnung des Areals wäre auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar. In Verbindung mit den Erdbewegungen infolge der bereits laufenden Maßnahmen zur Sanierung schadstoffbelasteter Auffüllungen, würde sich die Unzugänglichkeit des Standortes auf Jahre verfestigen. Von einer zeitgemäßen Aufwertung des Nahversorgungsstandortes mit einem attraktiven, erlebbaren Freiraum wäre ebenso wenig auszugehen, wie von einer Sanierung / Revitalisierung des Marstaller Hofes.

D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Großteil des überplanten Areals war zu Beginn des BP-Verfahrens durch die seit Jahren leer stehenden Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsflächen), diese umgebende Hof- und eine großflächige Kfz-Stellplatzanlage (vorwiegend in Asphalt ausgebildet) bereits nahezu vollflächig versiegelt. Gehölzstrukturen konnten sich in der

Vergangenheit daher vorwiegend nur in den Randbereichen der Flächen sowie zwischen den Stellplätzen entwickeln. Entlang der Ulmer Straße befindet sich im Straßenbegleitgrün eine ältere, aber noch relativ vitale Lindenallee. Das denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes wird von einer Gehölzgruppe (Rosskastanien) umgeben, die trotz Schädlingsbefall (Miniermotte) noch vital ist. Die zentralen Stellplatz- und Lagerflächen wurden bis vor kurzem noch durch verschiedene Laubbäume (Linden, Hainbuchen, Kirschen, Bergahorn, Spitzahorn etc.) unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur gegliedert, die in unterschiedlich breiten Grünstreifen am Rand der Stellplätze standen. Im Zuge der laufenden Sanierung schadstoffbelasteter Auffüllungen wurde der Baumbestand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits gerodet. Weitere Einzelbäume (Bergahorn, Hainbuche, Feldahorn) unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur sind entlang der südlichen und südwestlichen Begrenzung des Areals vorhanden, wo sie partiell durch eine teilweise bereits abgängige Hainbuchenhecke unterstellt sind.

Die Bestandsbäume wurden fachgutachterlich kartiert, in ihrem Zustand bewertet und hinsichtlich ihres Schutzstatus und ihrer Erhaltungswürdigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eingeordnet (Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner, Erfassung Grünflächen und Baumbestand vom 31.01.2024 und Baumbestandsplan vom 01.07.2024, siehe Anlage F.8.). Von den im Plangebiet zu Beginn des BP-Verfahrens insgesamt erfassten 63 Bestandsbäumen fallen 44 unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung. Infolge der unterschiedlichen Planungs- und Flächenanforderungen der geplanten Neuordnung / Entwicklung (neue Gebäudestrukturen, Gestaltung Freifläche etc.) sowie der erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub etc.) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen 30 geschützte Bestandsbäume mit Beginn der Arbeiten zur Altlastensanierung gefällt. Die beiden Bestandsbäume unmittelbar nördlich und südlich des Marstaller Hofes (Rosskastanien), die Baumreihe entlang der südwestlichen Begrenzung des Standortes sowie der Großteil der Baumallee im Straßenbegleitgrün der Ulmer Straße können erhalten und in die neuen Freiräume im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) integriert werden. Für den Verlust der durch die Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützten Bestandsbäume ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich (Ersatzpflanzungen) im Plangebiet erforderlich. Dieser wird durch Pflanzung von mindestens 30 neuen Laubbäumen auf den randlichen Grünflächen im Süden / Südwesten und entlang der Kriegshaberstraße sowie auf der neuen urbanen Platzfläche zwischen Neubebauung und Marstaller Hof kompensiert (siehe hierzu auch Kapitel D.6.2.6.1.).

Zum Schutz der auch weiterhin zu erhaltenden Bäume werden verschiedene Maßnahmen (Baumschutzzaun, Wässerungen etc.) für die Umsetzung der Planung vorgeschlagen, die im Vollzug während der nachfolgenden Bauphase zu beachten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht (siehe Kapitel D.6.2.6.2.).

Im Rahmen einer ersten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP vom 13.09.2021) wurden im Plangebiet keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorgefunden. Dem zu Beginn des BP-Verfahrens noch vorhandenen Gebäude- und Gehölzbestand wurde zwar ein gewisses Habitatpotenzial für gebäude- oder gehölzbrütende Arten des Siedlungsraumes attestiert, letztlich haben die durchgeführten Begehungen (zuletzt März 2026) aber weder im und am Gebäudebestand noch an den Bestandsbäumen Hinweise (Hangplätze, Kotsuren, Höhlen etc.) auf ein Vorkommen von Fledermäusen ergeben. Aufgrund der Habitatausstattung konnte ein Vorkommen sonstiger prüfungsrelevanter Säugetierarten wie auch von relevanten Artvorkommen aus der Gruppe der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit von Europäischen Vogelarten konnte nach den erfolgten Begehungen von einem Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ ausgegangen werden, für die infolge der umgebenden Siedlungsräume und dortigen Habitatstrukturen auch nach Umsetzung der geplanten Neuordnung des Areals weiterhin günstige Erhaltungszustände gegeben sind.

Im Vorfeld der zwischenzeitlich begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung sowie zum Rückbau der Bestandsgebäude (ausgenommen Marstaller Hof) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals eine Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP-Aktualisierung vom März 2026) durchgeführt. In dieser haben sich die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 bestätigt. Nach wie vor zeigten sich keine Hinweise auf geschützte Arten.

Um auch künftig mögliche Gefährdungen von geschützten Arten zu vermeiden, wurden durch den Gutachter Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgesprochen. Ein Erfordernis von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat sich nicht ergeben. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D.6.2.6.2. zu entnehmen.

Im Zuge der begonnenen Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub etc.) mussten 30 nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützte Bestandsbäume gerodet werden. Zudem wirkt sich die geplante bauliche Neuordnung (Gebäude, Platzflächen etc.) des Einzelhandelsstandortes auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus. Diese werden aber nicht über das Maß hinausgehen, das im Status quo und damit bereits seit Jahrzehnten auf dem innerstädtischen Areal vorhanden war (GRZ II von etwa 0,90). Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und den Ersatzpflanzungen entstehen am Standort neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes (gehölzbrütende Arten etc.). Hierzu leistet auch die großflächige, extensive Begrünung der Dachflächen der Neubebauung einen Beitrag. Für die Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend Gehölzarten umgesetzt, die besser an die wechselnden stadtklimatologischen Verhältnisse angepasst sind.

Mit der im BP Nr. 304 festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (insektenfreundliche Beleuchtung), sowie den darüber hinaus in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 304 getroffenen Regelungen zu Vogelschutzmaßnahmen an den Fassaden (wo erforderlich vertikale schwarze Streifen auf Glasfassaden) wird eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von geschützten Tier- und

Pflanzenarten grundsätzlich ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden mit der Planung damit nicht erfüllt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das gesamte Plangebiet eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes, mit vergleichbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt möglich. Aufgrund der begonnenen Altlastensanierung und zum Gebäuderückbau wäre aber eher davon auszugehen, dass das Areal weiterhin als unzugängliche Brachfläche verbleibt und der natürlichen Sukzession überlassen wird. Eine Verfüllung der offenen Grube mit neuen Baumpflanzungen und Begrünungen, d. h. einer Entstehung neuer Habitatstrukturen wäre in diesem Fall nicht zu erwarten.

D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Mit den vor Beginn der Altlastensanierung vorhandenen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsgebäude) sowie den Kfz-Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen in deren Umfeld war das Plangebiet bei Aufnahme des BP-Verfahrens bereits großflächig versiegelt (GRZ II von etwa 0,9). Nach Aufgabe der bisherigen Handelsnutzung wurden die überplanten Flächen aber seit einigen Jahren nicht mehr effektiv genutzt und waren dem Vandalismus und Verfall ausgesetzt. Seit Aufgabe der temporären Zwischennutzung durch das Staatstheater (Veranstaltungen) steht auch das markante Gebäude des Marstaller Hofes mittlerweile komplett leer. Der Rückbau der Bestandsgebäude (ausgenommen Marstaller Hof) ist abgeschlossen. Schon zu Verfahrensbeginn existierten nur wenige Flächen, die infolge der ursprünglichen Handelsnutzung noch keine Beeinträchtigungen erfahren haben. Durch die Altlastensanierung (flächiger Bodenaushub) werden auch diese Flächen in weiten Teilen noch eine Veränderung erfahren.

Die geplante Neugestaltung und Entwicklung des Areals zu einem Einzelhandelsstandort entspricht in besonderem Maße den Zielsetzungen des STEK und EHK (siehe Kapitel D.4.2. und D.4.3.) und trägt dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da ein seit Jahren brachgefallener, stark versiegelter innerstädtischer Handelsstandort künftig wesentlich effektiver und klimaangepasster genutzt wird.

Mit Umsetzung des maßgeblich durch großflächigen Einzelhandel genutzten Standortes kann einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf der sogenannten „Grünen Wiese“ wirksam begegnet werden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Die die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) umgebenden halb-öffentlichen/privaten Grün-/Freiräume, sichern einen angemessenen Anteil an gestalterisch wirksamen Freiflächen, die künftig wichtige Funktionen (Aufenthalts-/Erholungsraum, Retentions-/Versickerungsflächen etc.) inmitten des Siedlungsgebietes von Kriegshaber erfüllen werden. Bei Durchführung der Planung bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ II 0,9) unverändert gegenüber dem Ausgangszustand zu Beginn des BP-Verfahrens.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre grundsätzlich eine bauliche Entwicklung entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht möglich, d. h. die Realisierung eines Mischgebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen gemäß BP Nr. 220 A und einer geringeren Nutzungsintensität. Eine Nachnutzung des bisherigen Gebäudebestandes (ausgenommen Marstaller Hof) ist ausgeschlossen, da der vollständige Gebäuderückbau

erfolgt ist. Eine der Lage angemessene Bebauung mit städtebaulicher Dichte, Nutzungsmischung (großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen) und einem für die Öffentlichkeit erlebbaren Freiraum wäre nicht möglich.

D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Das gesamte Plangebiet war mit den ursprünglichen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsgebäude) sowie den Kfz-Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen in deren Umfeld bereits großflächig versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die oberen Bodenschichten durchwegs gestört sind. Die Flächen südlich des denkmalgeschützten Marstaller Hofes dienten in der Vergangenheit als Schuttgrube. Naturnahe Bodenstrukturen waren lediglich noch rudimentär in den äußersten südlichen und südwestlichen Randbereichen des Areals anzutreffen.

Im Rahmen einer Untersuchung der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG (14301BE01 vom 10.10.2016) zu den im Plangebiet vorliegenden Untergrundverhältnissen wurden bis zu 6 m mächtige Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen aufgeschlossen. Nach den durchgeführten Analysen erhielten diese teilweise relevante Gehalte an PAK, MKW und Schwermetallen. Typisch für eine Verfüllung aus unterschiedlichen Abfällen, zeigten die Altablagerungen eine in sich heterogene Schadstoffverteilung, die keine konkrete Eingrenzung von Bereichen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen möglich machte. Eine Mobilisierung bzw. Austragung der Schadstoffe in die unterlagernden Bodenschichten konnte aufgrund der intakten Oberflächenversiegelung weitestgehend ausgeschlossen werden. Infolge der bekannten Schadstoffbelastungen werden die Grundstücksflächen im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Auf Grundlage eines mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht abgestimmten Sanierungskonzeptes der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG (Konzept vom 29.04.2026) wurde mit der Abgrabung und Sanierung der bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen begonnen. Mit Ausnahme eines aus baupraktischen Gründen verbleibenden Randstreifens und eines Bereichs mit zu erhaltendem Baumbestand werden die bekannten Altlasten unter fachgutachterlicher Begleitung vorwiegend bis zu den anstehenden Talkiesen ausgegraben. Der Aushub wird vorsortiert, chargenweise und analytisch beprobt sowie anschließend fachgerecht entsorgt. Die Einhaltung des Sanierungszieles (Materialwerte BM-0 entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung) wird gegenüber dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg durch eine flächige Beprobung und Analytik der Aushubsohle und Baugrubenwände abschließend nachgewiesen. Sämtliche geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen bzw. Verfüllungen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht erst begonnen, wenn dies mit dem angestrebten Sanierungsziel vereinbar ist. Die Verpflichtung zur Sanierung der Altlasten sowie schädlichen Bodenveränderungen und dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen wird auch im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 304 dahingehend geregelt, dass eine Sanierung in Übereinstimmung mit dem Bundesbodenschutzgesetz nebst Ausführungsvorschriften erforderlich ist. Es wird davon ausgegangen, dass nach erfolgter Sanierung keine Auffüllungen verbleiben, die eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser darstellen oder mit den geplanten Nutzungen unvereinbar sind.

Bei Durchführung der Planung werden die bestehenden Gebäude (ausgenommen Marstaller Hof) und sonstigen Strukturen zurückgebaut und stattdessen ein

zweigeschossiger Neubau mit Tiefgarage und einem neuen, urbanen Freiraum errichtet. Der Versiegelungsgrad bleibt annähernd gleich, sodass keine wesentlichen Verschlechterungen im Hinblick auf Bodenfunktionen zu erwarten sind. Mit den geplanten Grün- und Gehölzstrukturen können sich im südlichen und südwestlichen Randbereich des Plangebietes künftig annähernd natürliche Bodenfunktionen entwickeln. Die schadstoffbelasteten Auffüllungen sollen gemeindeübergreifend unter gutachterlicher Begleitung abgegraben und fachgerecht entsorgt werden. Ein potenzieller Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kann künftig ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre grundsätzlich eine bauliche Entwicklung entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht möglich, d. h. die Realisierung eines Mischgebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen gemäß BP Nr. 220 A.

Die in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg bereits begonnene Sanierung von schadstoffbelasteten Auffüllungen würde nicht erfolgen. Eine Belastung des Standortes mit Altlasten wäre damit auch weiterhin gegeben, so dass auch keine Entlassung aus dem Altlastenkataster möglich wäre.

Eine Entwicklung von Grünflächen und Bereichen in denen sich das Schutzgut Boden künftig annähernd natürlich entwickeln kann, wäre nicht zu erwarten.

D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei jahreszeitlich bedingten Höchstwasserständen zwischen etwa 7,0 bis 9,0 m unter dem anstehenden Geländeniveau, mit einer Fließrichtung zur östlich bzw. nordöstlich liegenden Wertach (Entfernung ca. 2,5 km). Bei den auf dem Areal durchgeführten Untersuchungen wurde Grundwasser lediglich in einer der vorgenommenen Bohrungen in einer Tiefe von etwa 6,80 m (lokaler Stauhorizont) angetroffen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst bzw. dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Das überplante Areal liegt weder im Einwirkungsbereich eines hundertjährigen (HQ_{100}) noch eines Extremhochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Der unmittelbar anliegende Straßenraum der Ulmer Straße sowie der nördliche Abschnitt der Kriegshaberstraße bis auf Höhe der Gieseckestraße fungieren bei Starkregenereignissen als potenzielle Fließwege mit „starkem Abfluss“. Demzufolge ist der Kreuzungsbereich der Ulmer Straße mit der Kriegshaberstraße und der nordöstliche Planbereich um den Marstaller Hof als „wassersensibler Bereich“ eingestuft, wobei für das Plangebiet bislang keine Überflutungen infolge von Extremereignissen (Starkregen etc.) bekannt sind.

Von den im Plangebiet bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen (siehe Ausführungen zum Schutzgut Boden, Kapitel D.6.2.2.4.) gehen nach den durchgeführten Untersuchungen bislang keine Gefährdungen für das Grundwasser aus. Nach Abschluss der in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg eingeleiteten Altlastensanierung (Entsorgung etc.) kann ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen / Abschätzungen zum Grundwassergefährdungspotenzial sind in der Folge für das Plangebiet nicht erforderlich.

Bei Durchführung der Planung wird das gesamte Areal zwar baulich neu geordnet, es ergeben sich hierdurch aber keine wesentlichen Veränderungen beim Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Ausgangszustand bei Beginn des BP-Verfahrens

(GRZ II jeweils etwa 0,9). Analog zum Schutzgut Boden sind damit keine neuen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Areals zu erwarten. Die Auswirkungen auf die natürlichen Wasserkreisläufe (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) werden nicht nachteilig verändert. Das gesamte unbelastete Niederschlagswasser wird auf den privaten, nach Beendigung der Altlastensanierung nicht mehr schadstoffbelasteten Grundstücksflächen vor Ort zur Versickerung gebracht (Rigolenfüllkörper etc.). Hierzu werden die Aushubbereiche mit unbelasteten Materialien (Freigabe durch Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht erforderlich) mit guter Versickerungseignung wieder verfüllt. Zudem wird der Großteil der Dachfläche der Neubebauung mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung ausgebildet, sodass Niederschlagswasser künftig auf dieser Fläche zurückgehalten und verzögert dem Untergrund zugeleitet werden kann. Die natürliche Filterwirkung der extensiven Dachbegrünung ermöglicht auch eine Reduzierung des Eintrags von Schwemmstoffen in die Versickerungsanlagen. Mit dem geplanten Umgang mit Niederschlagswasser werden bislang am Standort vorliegende Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate (Ableitung Niederschlagswasser in Kanalisation) künftig minimiert und ein funktionierender Wasserhaushalt gesichert. Neuerliche Betroffenheiten bei Starkregenereignissen im Umfeld des Plangebietes sind infolge der geplanten Entwicklung nicht zu erwarten. Die neuen Gebäude und Freiräume selbst werden so gestaltet (Höhenlage, Gebäudeöffnungen etc.), dass diese durch wild abfließendes Wasser nicht gefährdet werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser (Aufstau etc.) sind durch die geplante Bebauung (Tiefgarage im südlichen Bauteil etc.) aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum Ausgangszustand des Areals können mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung vor Ort, Dachbegrünung, Altlastensanierung etc.) künftig geringfügige Verbesserungen für das Schutzgut Wasser erzielt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich (Mischgebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen gemäß BP Nr. 220 A). Der im Zuge der baulichen Neuordnung des Standortes geplante weitgehende Aushub der bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen, d. h. ein künftiger Ausschluss des bislang noch existierenden Grundwassergefährdungspotenzials wäre nicht zu erwarten. Von einer Entstehung neuer, zusammenhängender Grünflächen mit positiven Auswirkungen auf die natürlichen Wasserkreisläufe wäre nicht auszugehen. Eine Regenrückhaltung durch Dachbegrünung wäre ebenfalls nicht sichergestellt, da das bislang geltende Planungsrecht dies nicht vorsieht.

D.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Infolge der ehemals vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sowie dem dicht bebauten städtischen Umfeld, ist im Plangebiet von einem typischen Innenstadtklima auszugehen, das von höheren Temperaturen (Aufheizeffekte über Versiegelungen) und Einschränkungen beim Luftaustausch gekennzeichnet ist. Nach den Aussagen und Karten der Klimaanalyse der Stadt Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 06/2023) ist auf dem überplanten Areal von mittleren Aufenthaltsqualitäten im Freien, insbesondere in den Sommermonaten und einer starken nächtlichen Überwärmung (ungünstige humanbioklimatische Situation) infolge einer nur bedingten Kaltlufteinwirkung (Randbereiche zur Ulmer Straße und Kriegshaberstraße) auszugehen. Der Standort ist in der Planungshinweiskarte zur

Stadtklimaanalyse mit der Handlungspriorität 5 kategorisiert, d. h. dass „*bei allen baulichen Entwicklungen ... über den klimaökologischen Standard hinausgehende stadtklimatische Maßnahmen umzusetzen*“ sind.

Lufthygienisch ist der Standort durch die unmittelbar anliegenden, teilweise stark frequentierten Verkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße, Neusässer Straße etc.) vorbelastet. Zudem sind grundsätzlich auch mit den benachbarten gewerblichen und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel etc.) entsprechende Auswirkungen verbunden. Da im unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbegebiet Stadtbergen und im sonstigen Umfeld aber keine produzierenden Betriebe vorhanden sind, beschränken sich diese Emissionen vorwiegend auf die mit den gewerblichen und sonstigen Nutzungen jeweils verbundenen Verkehrsaufkommen. Nach dem LLIS werden die maßgebenden Grenzwerte bereits am Straßenrand der Ulmer Straße und Kriegshaberstraße eingehalten.

Bei Durchführung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zum Ausgangszustand nicht wesentlich verändern, sodass für den Einzelhandelsstandort auch künftig von einem innerstädtischen Klima ausgegangen werden kann. Die im Zuge der begonnenen Altlastensanierung bereits beseitigten Bestandsbäume, werden durch Neupflanzungen ersetzt, bei denen ein Anteil von mindestens 50 % „Klimabäume“ verwendet wird. Diese Bäume sind nicht nur resilienter gegenüber dem vorherrschenden Stadtklima (hohe Temperaturen, Trockenheit etc.), sondern tragen auch zu einer Verschattung der neuen Platzfläche zwischen den künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) bei. Damit wird sich langfristig eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen des Standortes einstellen. In Verbindung mit den positiven Effekten der extensiven Dachbegrünung des Neubaus (Verdunstung, Kühlung etc.) wirken die geplanten Grün- und Gehölzstrukturen ausgleichend auf das Stadtklima. Im Gegensatz zum Status quo (Ableitung in Kanalisation) wird das anfallende Niederschlagswasser künftig über Rigolenfüllkörper vor Ort zur Versickerung gebracht und trägt damit zu einer Förderung der Grundwassererneuerung bei. Mit der großflächigen Dachbegrünung des Neubaus wird zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser geschaffen, der einen zeitversetzten Wasserabfluss gewährleistet, welcher auch zu einer Verringerung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen beiträgt.

Ein im südlichen Bereich des Plangebiets von West nach Ost verlaufender Kaltluftstrom wird in der Planung berücksichtigt. Durch die nach Süden hin abgestufte Bebauung wird die Beeinflussung dieses Luftstroms minimiert, sodass die Frischluftzufuhr für das östlich der Kriegshaberstraße gelegene Siedlungsgebiet gewährleistet bleibt. Mit dem vorrangigen Einsatz einer innovativen Heiz- und Kühltechnik in Verbindung mit der Nutzung von gebäudeintegrierter Photovoltaik statt fossiler Energieträger (bisher Gasversorgung), leistet die Planung einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit der geplanten Neuordnung des Einzelhandelsstandortes wird sich die Luftschadstoffsituation im Plangebiet und dessen Umfeld künftig nicht wesentlich ändern. Im Vergleich zu der ursprünglichen Handelsnutzung erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Verkehrswegen nicht spürbar. Im Hinblick auf die bestehende hohe Verkehrsbelastung auf den umliegenden Hauptverkehrswegen werden die Auswirkungen der Planung lufthygienisch nicht relevant sein. Durch die großflächig begrünte Dachfläche der Neubebauung können Schadstoffe und Kohlendioxid künftig

gebunden werden. Infolge der geplanten Entwicklung wird die klimatische und / oder lufthygienische Situation sich künftig eher verbessern.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des überplanten Areals auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich, d. h. die Realisierung eines Mischgebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen gemäß BP Nr. 220 A. Die in den vorherigen Absätzen beschriebenen Minimierungsmaßnahmen würden vermutlich keine Anwendung finden, wodurch eher negative Auswirkungen auf die lufthygienische und klimatische Situation des Plangebietes (Abgang von Gehölzen, fehlendes Retentionsvolumen, mangelnde Verdunstung etc.) zu erwarten wären.

D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Mit den zu Beginn des BP-Verfahrens vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsgebäude) sowie den weitestgehend versiegelten Kfz-Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen wies der inmitten der dicht bebauten Siedlungsgebiete der Städte Augsburg und Stadtbergen gelegene Standort im Ausgangszustand eine starke bauliche Vorprägung auf. Das Ortsbild wurde vorwiegend durch den auch weiterhin bestehenden denkmalgeschützten Marstaller Hof mit markantem Satteldach und das zweigeschossige Handelsgebäude geprägt.

Bei Durchführung der Planung entsteht ein zeitgemäßer zweigeschossiger Neubau, in welchem neben großflächigem Einzelhandel, ergänzende Einrichtungen (Dienstleistungsbetriebe, kleine Ladeneinheiten etc.) und das gesamte ruhende Verkehrsaufkommen (Pkw-Stellplätze) sowie die Anlieferung integriert werden sollen. Die Ausprägung und Gestalt der neuen Gebäudestruktur orientiert sich an der Formsprache und städtebaulichen Wirkung des historischen Dreiseithofes. Der unmittelbar an der Straßenkreuzung liegende Marstaller Hof wird saniert, von neueren Anbauten freigestellt und durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert. Eine vorwiegend barrierefreie Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität schafft Raum damit das denkmalgeschützte, historische Bestandsgebäude auch künftig prägend wirkt. Mit der Höhenentwicklung, den Gestaltungsmerkmalen der Neubebauung und den Pflanzmaßnahmen im Randbereich fügt sich das Vorhaben stimmig in das Ortsbild am Übergang zwischen Augsburg und Stadtbergen ein. Die Revitalisierung des Areals an der Ecke Ulmer Straße/Kriegshaberstraße sorgt für eine nachhaltige Belebung und Aufwertung des prominenten, gemeindeübergreifenden Standorts.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das Plangebiet eine bauliche Neuordnung/Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich (Mischgebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen gemäß BP Nr. 220 A). Es ist nicht davon auszugehen, dass die bereits zurückgebauten Handelsgebäude in ähnlicher Ausprägung wieder errichtet werden, wodurch eine Verfestigung der innerstädtischen Brachfläche zu erwarten wäre. Die Entstehung eines modernen Einzelhandelsstandortes mit einem attraktiven Freiraum wäre für den prominenten Standort an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße ebenso wenig zu erwarten, wie eine Sanierung und Revitalisierung des denkmalgeschützten Marstaller Hofes.

D.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das unmittelbar am Straßenraum der Kriegshaberstraße orientierte, markante Gebäude des Marstaller Hofes ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst (siehe auch D.4.6.). Nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen zudem zwei, durch die geplante Entwicklung nicht betroffene Bodendenkmale („abgegangene Kapelle der frühen Neuzeit“, D-7-7631-0614 und „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“, D-7-7631-0217).

Infolge der Lage im historischen Altort von Kriegshaber sowie entlang der Terrassenkante können weitere denkmalrechtlich relevante Funde nicht ausgeschlossen werden. Das großflächige Bestandsgebäude war nicht denkmalgeschützt und wies einen sehr schlechten baulichen Zustand auf. Für den Rückbau und die begonnene Altlastensanierung (Bodenaushub etc.) hat die Stadtarchäologie bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Bei Durchführung der Planung bleibt der denkmalgeschützte Marstaller Hof in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg erhalten. Er wird von neueren, nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Anbauten freigestellt und nach erfolgter Sanierung durch eine vorwiegend gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert. Das übrige Areal wird nach Abschluss der Altlastensanierung auf Grundlage des aktuellen Planungskonzeptes neu geordnet und zu einem modernen Einzelhandelsstandort umgebaut. Nachdem auf dem Areal im Zuge der Errichtung der mittlerweile rückgebauten Gebäude- und sonstigen Strukturen bereits in der Vergangenheit großflächig in den Untergrund eingegriffen wurde und auch im Zuge der laufenden Altlastensanierung wieder umfängliche Aushubarbeiten stattfinden, ist bei Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung (neues Gebäude, Tiefgarage etc.) keine hohe Funddichte zu erwarten.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Verkehrsflächen der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße werden hinsichtlich ihres Ausbauzustandes teilweise an die neuen Anforderungen (neuer Gehweg und Radfahrstreifen entlang Kriegshaberstraße, Querungshilfe etc.) baulich angepasst. Für weitere Verkehrsflächen ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes aber kein Erfordernis gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären für die anliegenden Verkehrswege keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Für das überplante Areal bzw. den Marstaller Hof wäre eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich. Eine Entwicklung von neuen zeitgemäßen Gebäudestrukturen könnte nicht sichergestellt werden.

D.6.2.3. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt

werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben bzw. Aushubmaßnahmen in Verbindung mit der Altlastensanierung.

D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen werden künftig nicht über das Maß hinausgehen, das auf dem überplanten Standort bereits zu Beginn des BP-Verfahrens vorhanden war bzw. bei einer Umsetzung des im Plangebiet bereits geltenden Planungsrechts zu erwarten wäre. Für den geplanten zeitgemäßen Einzelhandelsstandort ist künftig eher von einer geringen Reduzierung möglicher Auswirkungen auszugehen. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen durch das Verkehrsaufkommen beim Betrieb und der Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr der Besucher bzw. Gäste, Lieferverkehr).

D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungs-faktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen können.

D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Planbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind keine weiteren städtebaulichen Planungen bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

Die zur planungsrechtlichen Sicherung des auf Stadtberger Flur liegenden Teilbereiches des neuen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Stadtbergen eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FP-Änderung, BP) lösen keine erhöhten Betroffenheiten innerhalb des Plangebietes aus. Diese Verfahren sind wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der gemeindeübergreifenden Planungskonzeption. Zudem sind die parallellaufenden Verfahren beider Kommunen eng aufeinander abgestimmt.

D.6.2.5. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

D.6.2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch / Bevölkerung	Schaffung eines zeitgemäßen sowie fuß- und radläufig gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes im Stadtteilzentrum Kriegshaber mit attraktivem und autofreiem Freiraum; Einbau einer Querungshilfe über und Radfahrstreifen entlang der Kriegshaberstraße; barrierefreier Ausbau westlicher ÖPNV-Haltestelle.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erhalt geschützter Baumstrukturen im Straßenbegleitgrün der Ulmer Straße, um Marstaller Hof und entlang südwestlicher Grundstücksgrenze; Klimaresiliente Gehölzneupflanzungen im Freiraum zwischen den Gebäuden, entlang Kriegshaberstraße und entlang südlicher Grundstücksgrenze; artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung); mindestens extensive Dachbegrünung auf (Flach-)Dachflächen ab 10 m².
Fläche / Boden	Nachnutzung innerörtlicher, bereits nahezu vollflächig versiegelter Brachfläche („Innen- vor Außenentwicklung“); Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbundenen Grundwassergefährdungspotenzials; Sicherung randlicher Grün- / Gehölzflächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.
Wasser	Neuordnung / Optimierung versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbundenen Grundwassergefährdungspotenzials; Schadstofffreie Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (Rigolenfüllkörper, randliche Grünflächen); Speicherung und Rückhaltung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf mindestens extensiv begrünten (Flach-)Dachflächen.

Schutzgut	Maßnahme
Luft / Klima	Mindestens extensive (Flach-)Dachbegrünung des Neubaus mit temperaturausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlag, Kühlung); Baumpflanzungen zur Verminderung Wärmebelastung; Umsetzung weiterer, klimaresistenter Baumstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO ₂ -Bindung, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) auf privaten Grundstücksflächen; Kompakter Neubau mit günstigem Oberflächen-/Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Einsatz innovativer Heiz- / Kühltechnik unter Nutzung von Solarthermie und gebäudeintegrierter Photovoltaik.
Landschaft	Entwicklung zeitgemäßer Einzelhandelsstandort in prominenter Lage an Schnittstelle der beiden Städte Augsburg und Stadtbergen; attraktive, erlebbare Gestaltung des neuen Freiraums (Platzbereich) um künftige Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof); Gestaltung und Ausformung Neubebauung in Anlehnung an städtebaulichen Charakter des historischen Dreiseithofes; Unterstützung / Herausarbeiten prägender Wirkung des Marstaller Hofes durch Freistellen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Freistellung / Sanierung markantes Einzeldenkmal Marstaller Hof und Revitalisierung durch gastronomische / Büronutzung; Abriss / Rückbau jahrelang leerstehender Handelsgebäude und großflächiger Kfz-Stellplatzanlage; Anpassung bestehender Verkehrswege (Ulmer Straße) und Neubau Gehweg, Querungshilfe und Abbiegespur in Kriegshaberstraße.

D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP sind grundsätzlich die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Auf dem überplanten Areal sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel D.3.2.) bereits vor der aktuellen Planung in ähnlichem Ausmaß Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig. Diese Eingriffe sind in der Vergangenheit auch schon in großem Umfang (großflächig versiegelte Kfz-Stellplatzanlage, Lagerflächen, großmaßstäbliches Handelsgebäude, Marstaller Hof etc.) erfolgt, sodass die überplanten Flächen bereits nahezu vollflächig versiegelt waren (GRZ II im Bestand etwa 0,9). Die mit der vorliegenden Planung zur baulichen Neuordnung des Areals zu einem modernen Einzelhandelsstandort mit attraktivem Freiraum einhergehenden Eingriffe gehen in ihrer Intensität künftig nicht über das bisherige Maß hinaus. Unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist daher ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Zudem sind infolge der begonnenen Altlastensanierung nahezu keine naturnahen Bereiche auf dem überplanten Standort mehr vorhanden.

Ungeachtet der zu Beginn des BP-Verfahrens bereits sehr starken Versiegelung des überplanten Areals, waren insbesondere in dessen südlichem / südwestlichem Randbereich sowie auf der bisherigen Kfz-Stellplatzanlage und im Bereich der versiegelten Lagerflächen bereits mehrere Bestandsgehölze unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur vorhanden. Die insgesamt 63 Bestandsbäume wurden vom Büro Stadt

Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner fachgutachterlich erfasst, untersucht und auf Grundlage der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg bewertet (Erfassung Grünflächen und Baumbestand vom 31.01.2024 und Baumbestandsplan vom 01.07.2024, siehe Anlage F.8.). Bei diesem Ausgangsbestand handelte sich vorwiegend um Linden, Hainbuchen und Kastanien sowie weitere heimische und siedlungstypische Laubbaumarten (Bergahorn, Spitzahorn, Kirsche). Aufgrund der seit Jahrzehnten bereits sehr starken Versiegelung und einer Beeinträchtigung durch die bisherige Nutzung wies der Großteil der erfassten Bäume nur eine mittlere bis schlechte Wertigkeit und eine eher schlechte Entwicklungsprognose auf. Teile der erfassten Bäume waren bereits zum Zeitpunkt der Erfassung abgängig oder wiesen einen Schädlings- bzw. Pilzbefall auf. 44 der 63 erfassten Bäume konnten infolge ihrer Ausprägung als nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützte Bestandsbäume eingestuft werden.

Mit der geplanten Neuordnung des Areals ergeben sich andere Anforderungen an die Nutzung und Beanspruchung der Flächen im Plangebiet. Im Zusammenhang mit der Errichtung des teilweise mit einer Tiefgarage unterbauten Neubaus, werden die Freiflächen in der Folge ebenfalls gestalterisch und topographisch neugeordnet. Zudem muss ein Großteil des überplanten Areals zur Sanierung bekannter schadstoffbelasteter Auffüllungen und damit zusammenhängender potenzieller Grundwassergefahren großflächig abgegraben werden. Dies hat dazu geführt, dass im Vorfeld der bereits begonnenen Altlastensanierung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen bereits 30 nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume gefällt wurden. Der Verlust dieser geschützten Bäume wird durch die Neupflanzung von mindestens 30 klimaresilienten Laubbäumen (Amberbaum, ungarische Eiche, amerikanische Linde etc.) in den privaten (randliche Grünflächen) und halböffentlichen (neue urbane Platzfläche) Freiräumen um die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) zahlenmäßig kompensiert. Damit wird ein Beitrag zum dauerhaft klimabeständigen Umbau von Baumbeständen im Stadtgebiet Augsburg geleistet.

D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des BP-Verfahrens ist grundsätzlich eine Prüfung spezieller artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und gegebenenfalls ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG gegeben ist. Beurteilungsgegenstände sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Für das gesamte Plangebiet wurde im Jahr 2021 durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom September 2021) durchgeführt. Im Rahmen von mehreren Begehungen erfolgten durch den Fachgutachter Kartierungen zur Absuche und Erfassung von potenziellen Quartieren (Gebäude, Bäume etc.) für artenschutzrechtlich relevante Arten. Die zu Beginn des BP-Verfahrens noch vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen wiesen ein Habitatpotenzial für gebäude- sowie baumbrütende, siedlungstypische Fledermaus- und Vogelarten auf. Bei den Begehungen haben sich im und am Gebäudebestand aber keine Hinweise (Hangplätze, Kotspuren etc.) auf ein Vorkommen von Fledermäusen ergeben. Es konnten weder Zuflugsmöglichkeiten in Dachräume noch potenzielle Spaltenquartiere an den Fassaden

erfasst werden. Bei sämtlichen Bestandsgehölzen konnten keine Höhlenbäume mit einer Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt werden. Neben einem Vorkommen von Fledermäusen wurde nach den Begehungen auch ein Vorkommen sonstiger prüfungsrelevanter Säugetierarten (Haselmaus etc.) im Plangebiet ausgeschlossen. Als Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse etc.) ist das Plangebiet aufgrund dessen Ausstattung ungeeignet. Auch hat sich keine Vernetzung zu potenziellen Zauneidechsenhabitaten im umliegenden Siedlungsgebiet gezeigt. Relevante Artvorkommen aus der Gruppe der Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln konnten ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei den Europäischen Vogelarten konnte vom Fachgutachter lediglich ein Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ erfasst werden, für die infolge der umgebenden Siedlungsräume und dortigen Habitatstrukturen auch weiterhin von günstigen Erhaltungszuständen ausgegangen werden kann.

Vor den bereits begonnenen Altlastensanierung sowie dem Gebäuderückbau (ausgenommen Marstaller Hof) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP-Aktualisierung vom März 2026) aktualisiert und die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 bestätigt. Nach wie vor haben sich keine Hinweise auf prüfungsrelevante Arten ergeben, so dass weiterhin nur von einem Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ ausgegangen werden kann (siehe auch Kapitel D.6.2.2.2).

Geschützte Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden in beiden Begehungszeiträumen nicht gefunden. Aufgrund deren spezieller Ansprüche und der bekannten Verbreitungsgebiete kann ein Vorkommen dieser Arten für das Plangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um potenzielle Gefährdungen von geschützten Arten künftig vermeiden zu können, wird durch den Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Vorgabe zur Rodungszeiten von Gehölzen) empfohlen, während eine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) auch weiterhin nicht gesehen wird. Die gesetzlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz sind Allgemeingültigkeit und damit stets zu beachten. Auf eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung kann verzichtet werden.

Mit Umsetzung der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im BP Nr. 304 festgesetzten und im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 304 vertraglich geregelten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) werden bei Realisierung der Planung keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen, sodass auch kein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG gegeben ist. Der Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes zu einem zeitgemäßen Einzelhandelsstandort stehen damit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

D.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

D.6.2.7.1. Standortwahl

Das überplante Areal ist Bestandteil des Stadtteilzentrums Kriegshaber und liegt in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, unmittelbar am Übergang der gewachsenen Siedlungsgebiete der Städte Augsburg und Stadtbergen. Es wurde seit Jahrzehnten als großflächiger, gemeindeübergreifender Handelsstandort genutzt und ist daher weitgehend versiegelt. Nach Aufgabe der letzten Handelsnutzung standen die vorhandenen Gebäudestrukturen (Handelsgebäude, Marstaller Hof) leer und waren wie die zugehörigen Kfz-Stellplatzanlagen, Lagerflächen und sonstigen Flächen nahezu vollständig brachgefallen. Der Grundstückseigentümer möchte das gesamte gemeindeübergreifende Areal zu einem modernen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten entwickeln. Das denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes soll von neueren Anbauten freigestellt, saniert und durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert werden. Für eine Entwicklung von vergleichbaren Nutzungsstrukturen gibt es im Stadtteil Kriegshaber keine Alternativstandorte, die eine vergleichbare Größe und räumliche Lage aufweisen und im Stadtteilzentrum von Kriegshaber liegen. Gemäß EHK 2016 ist das Areal für den geplanten Einzelhandelsstandort ausdrücklich vorgesehen (siehe auch Kapitel D.4.3.).

Zudem liegt auch die tatsächliche Verfügbarkeit der Grundstücksflächen für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes vor (siehe Kapitel D.2.2.).

D.6.2.7.2. Planvarianten

Bei dem aktuellen Planungskonzept des Vorhabenträgers handelt sich um ein intensiv mit dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen, dem Mobilitäts- und Tiefbauamt sowie den sonstigen maßgebenden städtischen Fachdienststellen, dem Baukunstbeirat der Stadt Augsburg und dem Bauamt der Stadt Stadtbergen abgestimmtes Konzept, welches das Ergebnis einer Reihe von mehrfach überarbeiteten und überprüften Alternativen darstellt.

Bei Beachtung der vorliegenden Zwangspunkte (Erhalt denkmalgeschützter Marstaller Hof, Orientierung ausschließlich zum Stadtteil Kriegshaber etc.) ergeben sich für das aktuelle, gemeindeübergreifende Planungskonzept an der Ecke Ulmer Straße/Kriegshaberstraße keine weiteren Planungsvarianten.

D.6.3. Zusätzliche Angaben

D.6.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben und basiert auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer Revitalisierung der vorhandenen Strukturen bzw. einer baulichen Neuordnung des Standortes nach derzeitigem

Planungsrecht wurde zudem auf die erstellten Fachgutachten / -untersuchungen, auf sonstige zugängliche Umweltdaten (Geoportal Bayern, Geoportal Stadt Augsburg etc.) sowie auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen erstellten Fachgutachten und -untersuchungen wurden ebenfalls nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissensstand.

Es liegen keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Zur abschließenden Beurteilung der Wirksamkeit der bereits eingeleiteten Sanierung der bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg eine flächige Beprobung und Analytik der Aushubsohle und der Baugrubenwände durchzuführen. Bei nicht Einhalten der Sanierungsziele ist die Aushubsohle im betreffenden Bereich weiter zu vertiefen und die flächige Beprobung / Analytik erneut durchzuführen.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten vor, die ein Monitoring erfordern würden.

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die ehemals für Einzelhandel, Praxen, Sport und Gastronomie genutzten Flächen in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, unmittelbar an der Schnittstelle der Stadtgebiete von Augsburg und Stadtbergen, sind bereits seit längerem brachgefallen. Von den auf dem gemeindeübergreifenden Gelände zu Beginn des BP-Verfahrens noch vorhandenen Gebäuden wurde lediglich der namensgebende, unmittelbar an der Kriegshaberstraße anliegende Marstaller Hof zuletzt noch durch das Staatstheater Augsburg als Veranstaltungsort zwischengenutzt, wobei auch diese temporäre Nutzung mittlerweile eingestellt ist. Der Grundstückseigentümer möchte das Areal nun im Zuge einer gemeindeübergreifenden Planung durch einen modernen, zweigeschossigen Neubau städtebaulich neu ordnen und zu einem zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel), der auch der Nahversorgung dienen soll, sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten entwickeln. Der denkmalgeschützte Marstaller Hof soll saniert und durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert werden. Zwischen den künftigen Gebäuden ist ein attraktiver, erlebbarer Freiraum vorgesehen, der durch mehrere Gehölzpflanzungen und Einbauten (Sitzmöglichkeiten etc.) eine angemessene städtische Gliederung und Ordnung erfährt. Im Zuge der begonnenen Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub) wurden bis auf den Marstaller Hof auch sämtliche bislang noch vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) zurückgebaut. Nach dem geltenden Planungsrecht ist die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung derzeit nicht möglich.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Neuordnung / Entwicklung zu einem modernen Einzelhandelsstandortes werden mit der Aufstellung

des BP Nr. 304 geschaffen. Das überplante Areal wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) planungsrechtlich gesichert. Für den auf Stadtberger Flur liegenden Teil der gemeindeübergreifenden Planung wird parallel hierzu ein eigenständiger BP durch die Stadt Stadtbergen aufgestellt.

Um die möglichen veränderten Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (Mischgebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen) beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch / Bevölkerung	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Lärmvorbelastung durch umliegende Verkehrswege, gewerbliche Nutzflächen, Handels- und Veranstaltungsbetriebe; Schaffung eines modernen, zeitgemäßen sowie fuß- und radläufig gut erschlossenen Nahversorgungs-/ Einzelhandelsstandortes / Stadtteilzentrums; Steigerung der Aufenthaltsqualität durch neue attraktive, urbane Platzfläche; Verbesserung fuß- und radläufiger Erreichbarkeit durch Einbau einer Querungshilfe über und Radfahrstreifen entlang der Kriegshaberstraße, sowie barrierefreier Ausbau westliche ÖPNV-Haltestelle.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Unvermeidbare Fällung nach städtischer Baumschutzverordnung geschützter Bestandsbäume zur Altlastensanierung; Teilweiser Erhalt geschützter Baumstrukturen (Straßenbegleitgrün Ulmer Straße, um Marstaller Hof, entlang südwestlicher Grundstücksgrenze); Klimaresiliente Gehölzneupflanzungen auf neuen privaten / halböffentlichen Freiräumen; Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden); Schaffung neuer Lebensräume / Strukturelemente (extensive Dachbegrünung, neue Heckenstruktur).
Fläche	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Nachnutzung bereits nahezu vollflächig versiegelter Brachfläche („Innen- vor Außenentwicklung“); Effektive Nutzung innerstädtischer Potenzialfläche.
Boden	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Starke, nahezu vollflächige Versiegelung ohne wesentliche, naturnahe Bodenstrukturen; Fachgerechte Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbundenen Grundwassergefährdungspotenzials; Sicherung randlicher Grün- / Gehölzflächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.; Orientierung Überbauung an bereits bestehendem Versiegelungsgrad ohne zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Wasser	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Zeitgemäße Neuordnung / Optimierung versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Vollständige, fachgerechte Beseitigung potenziell grundwassergefährdender Auffüllungen; Versickerung / Rückhaltung gesamtes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort (Rigolenfüllkörper, randliche Grünflächen); Anteilige Speicherung des Niederschlagswassers auf extensiv begrünten Dachflächen, Verbesserung Wasserhaushalt.
Luft / Klima	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Typisches Innenstadtklima (Aufheizung, eingeschränkter Luftaustausch, nächtliche Überwärmung) durch Überbauung / Versiegelung; Dachbegrünung auf Großteil Neubebauung mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlag, Kühlung); Umsetzung klimaresistenter Baumstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO ₂ -Bindung, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) bzw. zur Verminderung Wärmebelastung (Verschattung etc.) auf privaten Grundstücksflächen; Neubau mit günstigem Oberflächen-/Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Einsatz innovativer Heiz- und Kühltechnik.
Landschaft	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Baulich bereits vorgeprägte und großflächig versiegelte Handelsbrache; Entwicklung moderner, zeitgemäßer Einzelhandelsstandort in prominenter Lage an Schnittstelle der Städte Augsburg und Stadtbergen; Attraktive, barrierefreie Gestaltung neuer Freiraum (Platzbereich) um künftige Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof); Hochwertige Gestaltung Neubebauung in Anlehnung an städtebaulichen Charakter des historischen Dreiseithofes; Unterstützung / Herausarbeiten der prägenden Wirkung des Marstaller Hofes.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering - <i>eher Verbesserung</i> -	Standort mit geringer archäologischer Relevanz; Freistellung / Sanierung des markanten Einzeldenkmals Marstaller Hof und Revitalisierung durch gastronomische bzw. Büronutzung; Abriss / Rückbau seit Jahren leerstehender, ungenutzter Handelsgebäude und Kfz-Stellplatzanlagen; Anpassung bestehender Verkehrswege (Ulmer Straße) und Neubau Gehweg / Abbiegespur / Querungshilfe in Kriegshaberstraße.

Bei Umsetzung der aktuellen Planung werden über das bereits bestehende Planungsrecht (Mischgebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen) bzw. den zu Beginn des BP-Verfahrens vorhandenen, bereits nahezu vollflächig versiegelten Bestand (Gebäude, Stellplatzanlage etc.; GRZ II etwa 0,9) hinaus keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Der Verlust der geschützten Bestandsgehölze wird durch die auf dem neu geordneten

Einzelhandelsstandort geplante Neupflanzung von klimaresilienten Laubbäumen aus-
geglichen.

Mit Umsetzung der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im BP Nr. 304 festgesetzten bzw. im städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 304 geregelten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) stehen der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegen.

D.6.3.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, eingesehen werden (Hinweis: Teilweise werden die Fachinformationen vom jeweiligen Verfasser auch im Internet zum Abruf bereitgestellt):

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Oktober 2020	Kartierung schutzwürdiger Lebensräume einschließlich Flora und Fauna
Hochwassergefahrenkarte	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2015	Informationen zur Hochwassergefährdung von Flächen in Bayern
Umweltatlas Bayern - Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2025	Darstellung potenzieller Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche, Wassersensible Bereiche
Klimaanalyse der Stadt Augsburg	GEO-NET Umweltconsulting GmbH	Juni 2023	Analyse und Bewertung des Stadtklimas sowie Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	FLORA + FAUNA Partnerschaft	September 2021	Erfassung möglicher Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten, Ausarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Aktualisierung	FLORA + FAUNA Partnerschaft	März 2026	Nochmalige Begehung zur Erfassung möglicher Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten, finale Prüfung zum Erfordernis von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Geologische und Hydrogeologische Detailuntersuchung	Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG	10.10.2016	Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sowie Bewertung der vorliegenden Schadstoffbelastungen im Hinblick auf die einzelnen Wirkungspfade
Sanierungskonzept zu Sanierung schadstoffhaltiger Altablagerungen	Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG	29.04.2026	Konzept zur Sanierung schadstoffhaltiger Altablagerungen mit Gefährdungsabschätzung und Darlegung von Sanierungsablauf / -ziel sowie zugehöriger Qualitätssicherung
Verkehrsuntersuchung	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH	März 2021	Ermittlung Gesamtverkehrsmengen und Verkehrsmehrung; Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgebender Knotenpunkte
Stellungnahme zu Anmerkungen der Fachbehörden zur Verkehrsuntersuchung vom März 2021	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH	05.08.2021	Stellungnahme zur Rückstaulänge in der Neusäßler Straße
Stellungnahme zur Fortschreibung des Prognosehorizontes der Verkehrsuntersuchung	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH	04.05.2026	Stellungnahme zur Bewertung der Verkehrsabwicklung im Vergleich der Prognosehorizonte 2030 und 2038
Schalltechnische Untersuchung	Ingenieurbüro Kottermair GmbH	04.05.2026	Untersuchung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Verkehr, benachbarte Gewerbe) und der möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen in Nachbarschaft
Niederschlagsentwässerungskonzept	Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner	13.07.2021	Entwässerungskonzept für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser
Baumbestandsplan	Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner	01.07.2024	Verortung der erfassten Bestandsbäume im Geltungsbereich mit Zuordnung BaumSchVO

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Grünflächen und Baumbestand – Vergleich zwischen Bestand und Vorplanung	Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner	31.01.2024	Erfassung der bestehenden Flächennutzung und Gegenüberstellung zu geplanter Flächennutzung (Vorplanung), Bewertung Baumbestand und Vorschlag Ersatzpflanzungen

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Städtische Dienststelle	Umweltamt, Abteilung Klimaschutz und Fachbereich Stadtklimatologie	07.11.2024	Stellungnahme zu technischen Baustandards, zu erneuerbaren Energien, zu stadtklimatologischer Situation / Auswirkungen, mit Empfehlungen zu stadtklimatologischer Gestaltung
Städtische Dienststelle	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofsweisen	25.11.2024	Stellungnahme zu potenziellen Eingriffen in erhaltenswerte Bestandsbäume um Marstaller Hof
Städtische Dienststelle	Kunstsammlungen und Museen Augsburg, Abteilung Stadtarchäologie	25.11.2024	Stellungnahme zu archäologischer Situation (Erfordernis denkmalrechtlicher Erlaubnis für Bodeneingriffe)
Träger öffentlicher Belange	Untere Naturschutzbehörde	14.11.2024	Stellungnahme mit Vorgaben zu grünordnerischer Gestaltung und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
Träger öffentlicher Belange	Bauordnungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde	08.11.2024	Stellungnahme zu archäologischer Situation (Erfordernis denkmalrechtlicher Erlaubnis für Bodeneingriffe)
Träger öffentlicher Belange	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	20.11.2024	Stellungnahme zu archäologischer Situation und zu denkmalrechtlicher Relevanz (Bau- und Kunst- sowie Bodendenkmäler)
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	26.11.2024	Stellungnahme zu Grundwasserschutz, zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz, zu Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Entsprechend den vom Stadtrat am 23.04.2020 gefassten, für dieses Verfahren einschlägigen „Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg“ wird zwischen der Stadt Augsburg und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag unter anderem mit den folgenden für die Realisierung der Planung erforderlichen Regelungsinhalten erarbeitet:

- Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung sowie für die erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten,
- Planung und Herstellung von Herstellungs- und Anpassungsmaßnahmen am umliegenden Straßennetz (Kriegshaberstraße, südlicher Gehweg Ulmer Straße),
- Unentgeltliche Übereignung von Grundstücksflächen des Vorhabenträgers als künftige Erschließungsflächen an die Stadt, inklusive der auf diesen Flächen hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen, nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen,
- Entgeltliche Übereignung städtischer Grundstücksflächen an den Vorhabenträger zum Zweck der Baufeldarrondierung inklusive der hierfür geltenden Rahmenbedingungen (Kaufpreis etc.),
- Verpflichtung zur grundsätzlichen Umsetzung des dem Vertrag beigefügten Freiflächengestaltungskonzeptes mit Ersatzpflanzungen von Bäumen, Gestaltung oberirdischer Fahrradstellplätzen sowie erforderlicher Zufahrtswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr,
- Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit der swa Netze GmbH und der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH zur erforderlichen Versorgung des Einzelhandelsstandortes mit Wasser (inklusive Löschwasser), Strom und Telekommunikation,
- Verpflichtung zur Sanierung Altlasten im Bereich des Einzelhandelsstandortes nach Maßgabe des Bundesbodenschutzgesetzes nebst Ausführungsvorschriften,
- Verpflichtung zu vogelschlagsicherer Gestaltung von Glasfassaden sowie zur Gestaltung; Beschränkung der Gestaltung von Werbeanlagen nach Lage und Größe mit dinglicher Sicherung,
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.).

Der städtebauliche Vertrag wird dem Stadtrat zusammen mit dem Billigungsbeschluss zum BP Nr. 304 zur Beschlussfassung vorgelegt. Er muss vor Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfes geschlossen werden.

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung wird über ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Aus diesem Grund findet weder die im „Grundsatzbeschluss III“ enthaltene, sogenannte „Grünflächenquote“ in Höhe von 15 % der Bruttobaugebietsfläche noch die Vorgaben zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums Anwendung.

D.8. Städtebauliche Statistik

D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	0,85	74,6
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO _{EZH})	0,85	74,6
Verkehrsflächen	0,29	25,4
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,29	25,4
Gesamtfläche	1,14	100,0

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung,
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüros

Arnold Consult AG
Stadt Land Fritz Landschafts-
architekten

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 19.06.2026.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Informationsbüro, Zimmer 441 (4. Stock), während der Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr – 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr – 12 Uhr) eingesehen werden.

E.2. Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutzrecht zwecks Abstimmung gegebenenfalls weiterer Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotenzial für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

E.3. Bodendenkmale

Für sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E.4. Umlegung der Versorgungsnetze

Im Zusammenhang mit der Umlegung von Anlagen für die Elektrizitäts-, Gas-, Wasserversorgung sowie den Fernmeldeanschluss ist mit den zugehörigen Vertretern der einzelnen Sparten bei den Stadtwerken Augsburg bzw. der LEW / TelNet bzw. der Deutschen Telekom rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

E.5. Barrierefreiheit

Im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN sind hierbei zu beachten.

E.6. Baumschutzverordnung

Soweit der BP Nr. 304 keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

F. Anlagen

F.1. Luftbild

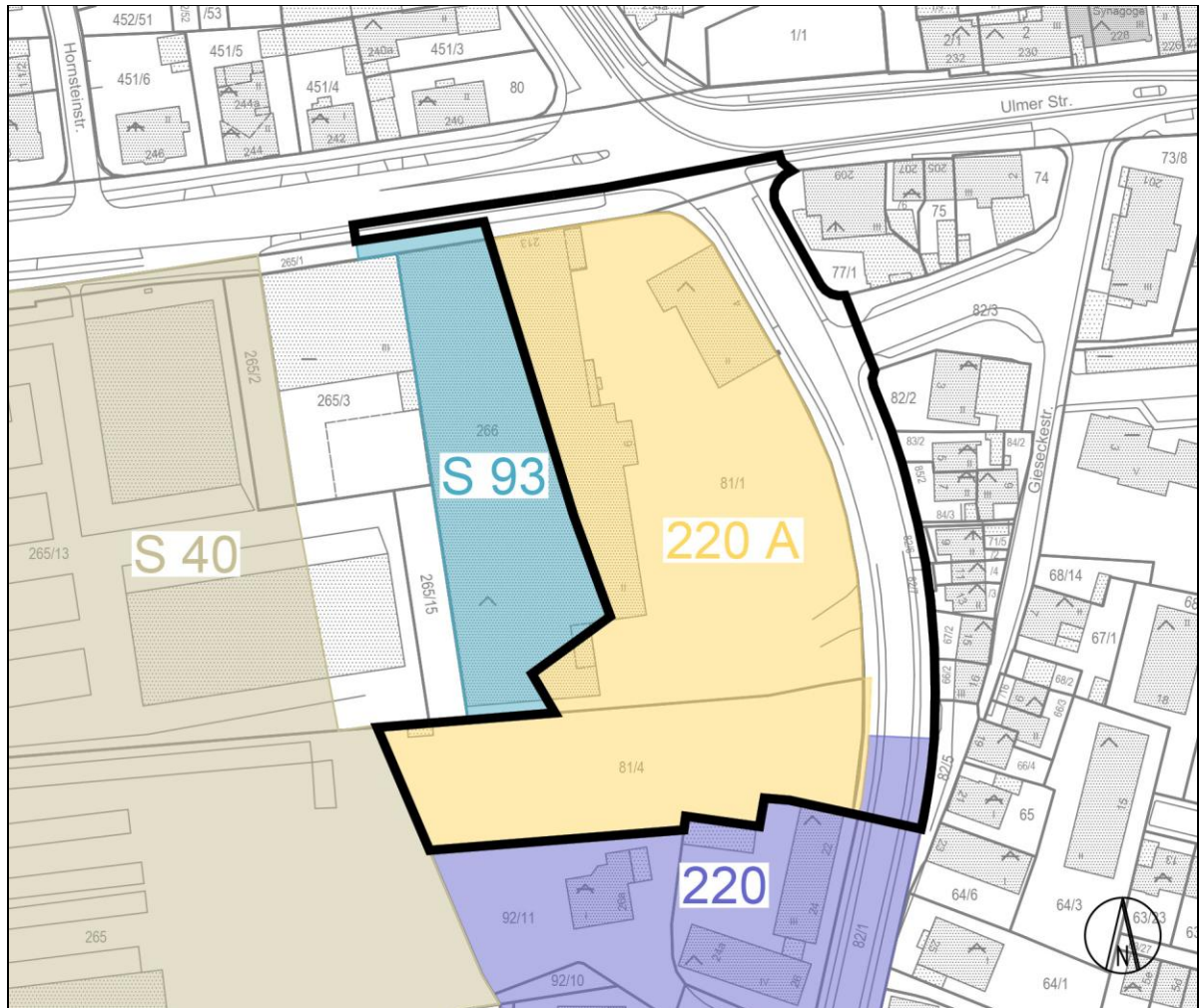


Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

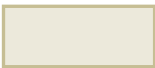
Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 19.06.2026.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

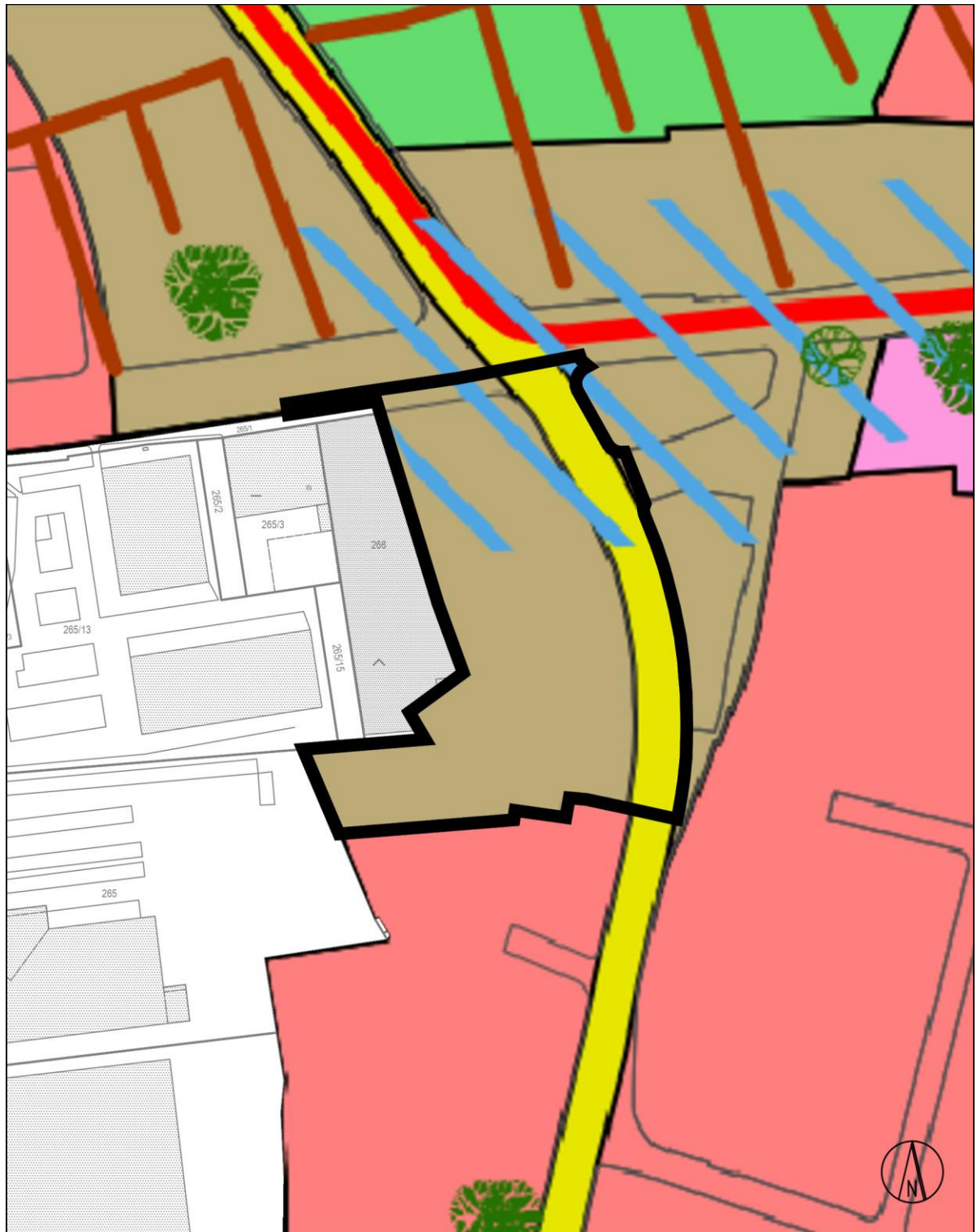
maßstabsfrei

Zeichenerklärung

	Räumlicher Geltungsbereich des BP Nr. 304
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 220 A
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 220
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. S 40 (Stadtbergen)
	Räumlicher Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP Nr. S 93 (Stadtbergen)

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

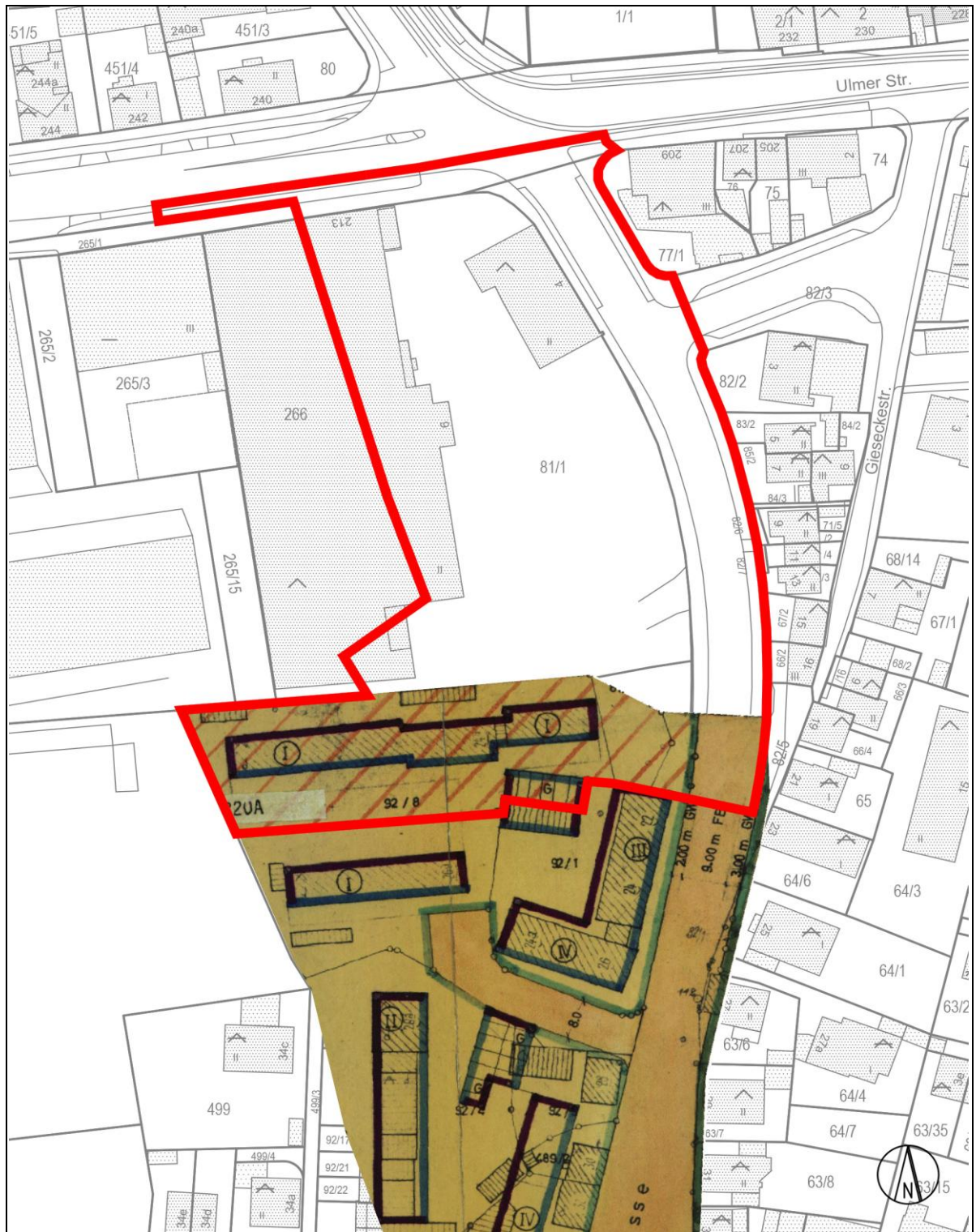
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FP



Planausschnitt

maßstabsfrei

F.4. Bebauungsplan Nr. 220



Planzeichnung rechtskräftig seit 19.11.1965

maßstabsfrei

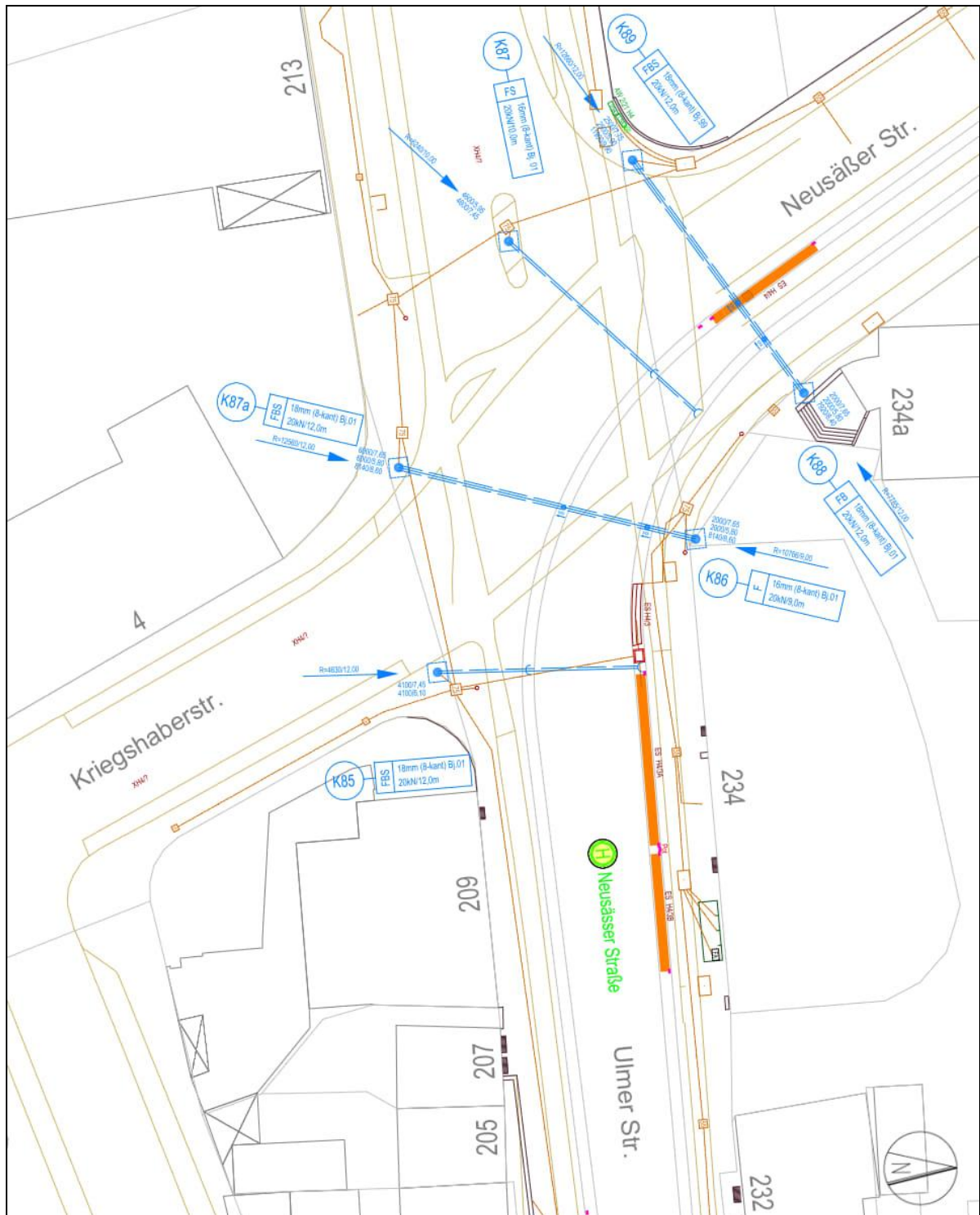
F.5. Bebauungsplan Nr. 220 A



Planzeichnung rechtskräftig seit 29.03.1985

maßstabsfrei

F.6. Fahrleitungsmasten Straßenbahn



Planauszug swa Netze GmbH

maßstabsfrei

F.7. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg

Einstufung	Sortimente
Innenstadtbedarf	▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung, Wäsche, Strümpfe ▪ Briefmarken / Münzen ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, feinmechanische Erzeugnisse, Hörgeräte, Akustik ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Telekommunikation, Tonträger, CD/DVD ▪ Foto, Fotozubehör, Film ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs ▪ Haushaltselektronik (weiße Ware)***, Multimedia, Unterhaltungselektronik (braune Ware) ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren, Modeaccessoires, Taschen, Koffer, Regenschirme ▪ Medizinische und orthopädische Produkte* ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sport- und Freizeit-/Campingartikel*** ▪ Uhren, Schmuck
Nahversorgungsbedarf	▪ Arzneimittel ▪ Blumen ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost ▪ Zeitschriften, Zeitungen
Sonstiger Bedarf	▪ KFZ-Teile und Zubehör ▪ Baby- und Kinderartikel (großformatig)*** ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitär-einrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke) ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz und Holzmaterialien, Kohle ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel ▪ Erotikartikel ▪ Fahrräder und Fahrradzubehör*** ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten*** ▪ Möbel, Küchen ▪ Sportgroßgeräte*** ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Waffen, Jagd-, Angel- und Reitbedarf** ▪ Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel***

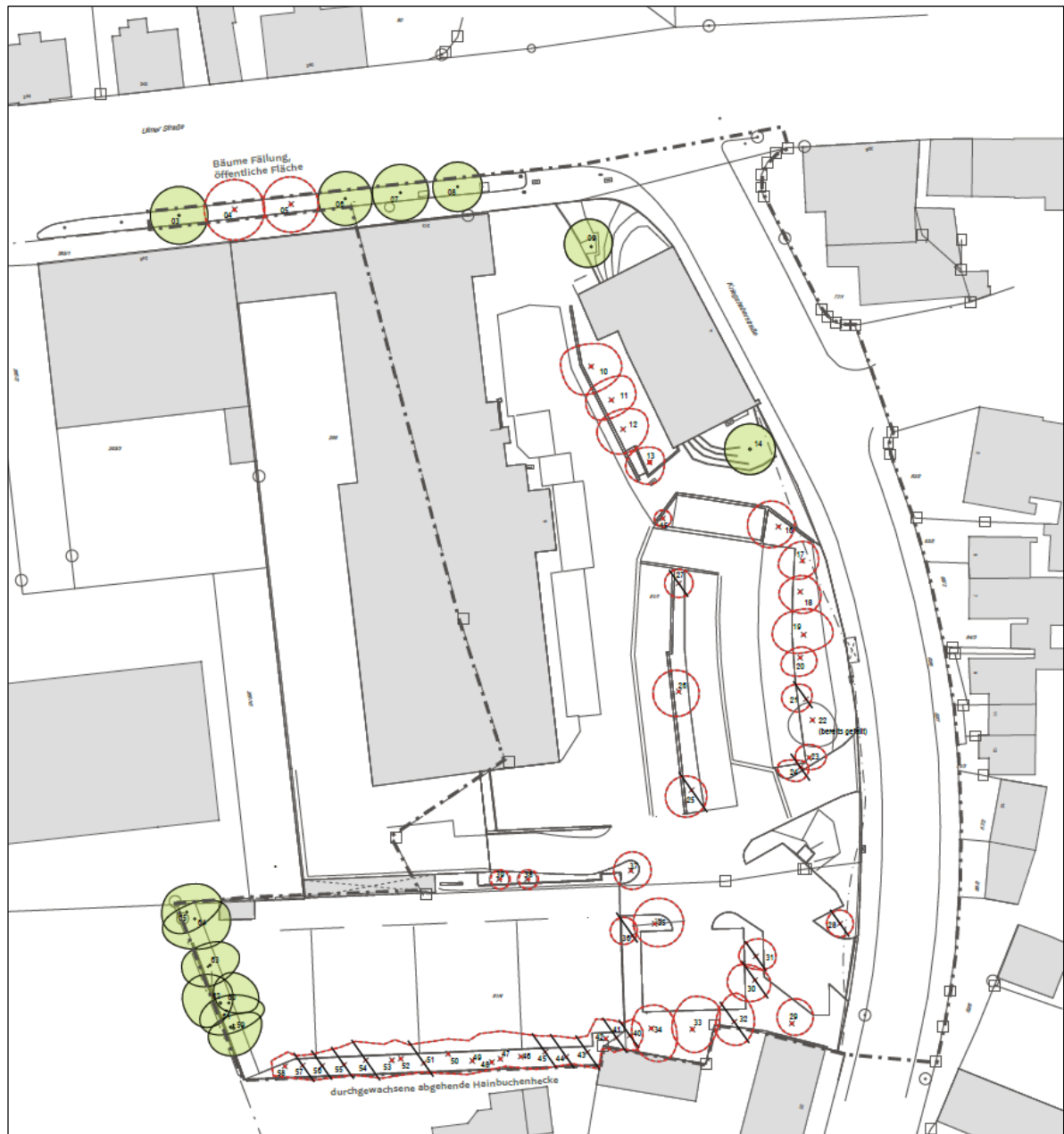
Quelle: Im Rahmen der Fortschreibung abgestimmte Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städtebaulichen Zielsetzungen und des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, CMA Beratung + Management GmbH, 2016

* bislang Nahversorgungsbedarf

** bislang Innenstadtbedarf

*** bislang Innenstadtbedarf mit Abwägungsspielraum

F.8. Baumbestandsplan



Baumbestandsplan Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner,
vom 01.07.2024

ohne Maßstab

LEGENDE

--- Umgriff



Baum, zu erhalten,
geschützt nach Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg

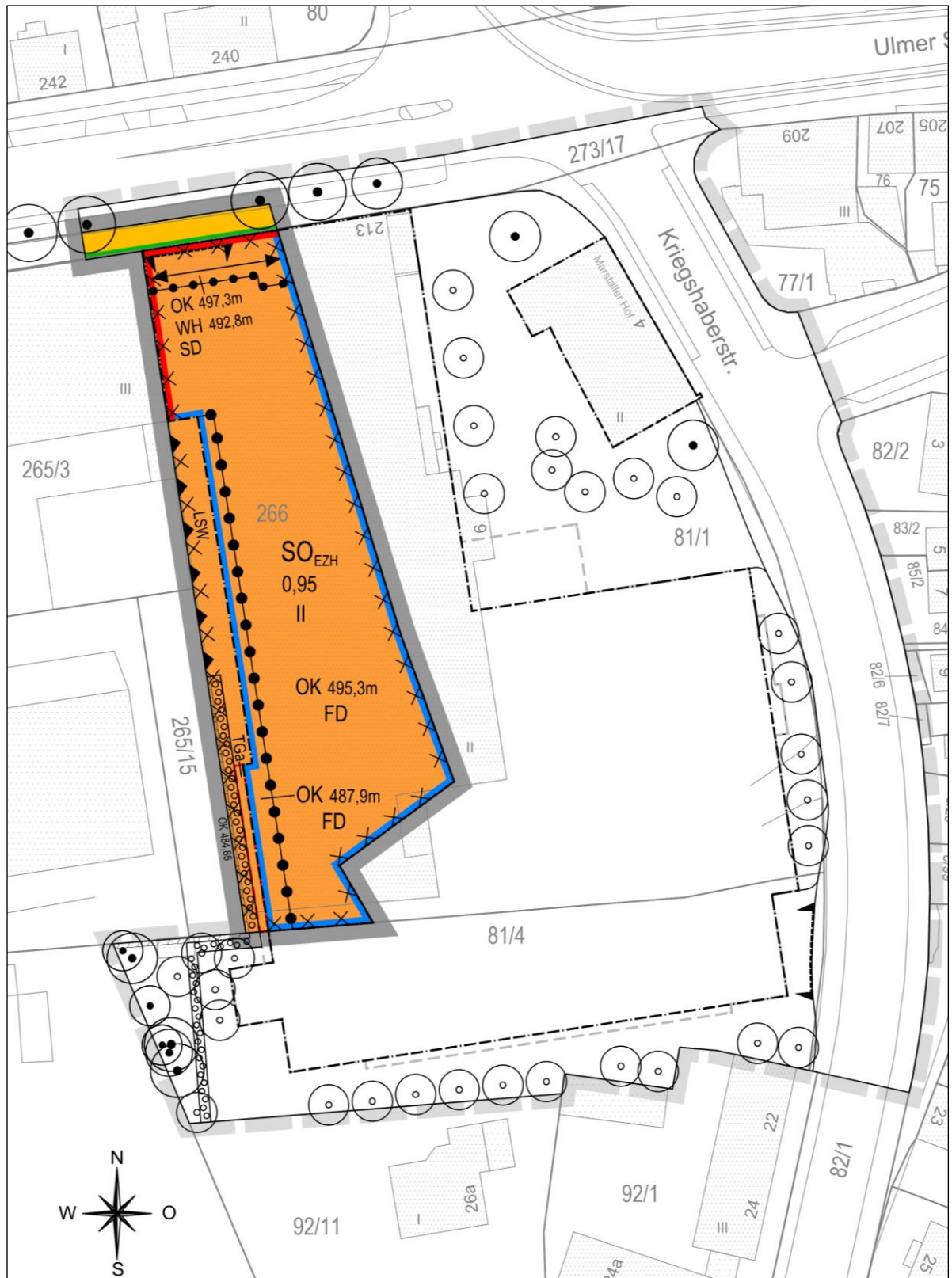


Baum, zu fällen,
geschützt nach Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg



Baum, zu fällen,
nicht geschützt nach Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg

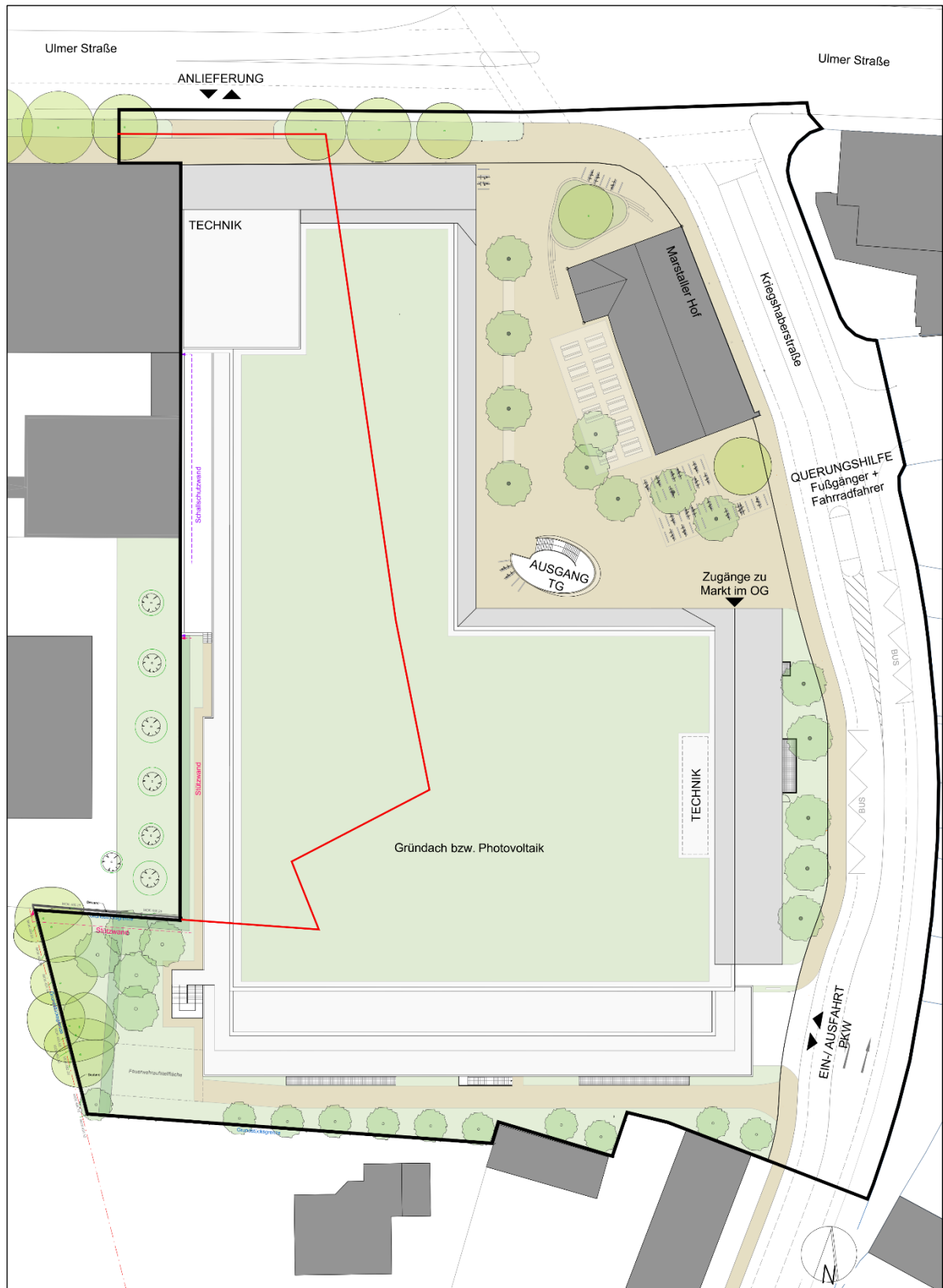
F.9. Bebauungsplan S 93 der Stadt Stadtbergen



Bebauungsplan S 93 „Südlich der Ulmer Straße, westlich der Kriegshaberstraße“, Stadt Stadtbergen, Entwurf vom 19.06.2026

ohne Maßstab

F.10. Plankonzept



Plankonzept Pletschacher Projektentwicklung GmbH & Co. KG,
vom Mai 2026

ohne Maßstab

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 304, Aufstellung

Änderungs- / Aufstellungsbeschluss	26.09.2024
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41/42	18.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung im Amtsblatt Nr. 41/42	18.10.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.10.2024 mit 22.11.2024
Billigungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung Veröffentlichung des Planentwurfs im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet	vom [VeröffentlichungsBe- ginn] mit [Veröffentlichun- gEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister

