

ENTWURF

Änderung (1995-2008)

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

für den Bereich „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ im Planungsraum Kriegshaber

Textteil

Rechtswirksam seit:

**[Rechtswirk-
samkeit]**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
A. Planzeichnungen	4
A.1. Bestandsplan	4
A.2. Änderungsplan	4
B. Zeichenerklärung	4
C. Begründung	5
C.1. Anlass der Änderungsplanung	5
C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung	6
C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung	6
C.2.2. Eigentumsverhältnisse	6
C.2.3. Topografie, Vegetation	6
C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten	7
C.2.5. Verkehrliche Anbindung	8
C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	9
C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	9
C.4. Planungsvorgaben	10
C.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
C.4.2. Stadtentwicklungskonzept	10
C.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept	11
C.4.4. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Kriegshaber / Reese-Kaserne	13
C.4.5. Denkmalschutz	13
C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung	13
C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	13
C.5.2. Erschließungskonzept	14
C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	15
C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept	16
C.5.5. Immissionsschutzkonzept	17
C.6. Umweltbericht	17
C.6.1. Einleitung	18
C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
C.6.3. Zusätzliche Angaben	31
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	38
D.1. Vorschriften und Regelwerke	38
E. Anlagen	39
E.1. Luftbild	39
E.2. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg	40
E.3. FP-Änderung Stadt Stadtbergen (11. Änderung)	41
F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	42

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BLfD	Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
EHK 2016	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (Fortschreibung 2016)
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
ha	Hektar
HO ₁₀₀	Statistisch etwa alle 100 Jahre wiederkehrendes Hochwasserereignis
HO _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralöl-Kohlenwasserstoffe
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO _{EZH}	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
STEK	Stadtentwicklungskonzept
ü. NHN	über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)
VKF	Verkaufsfläche

A. Planzeichnungen

A.1. Bestandsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 zuletzt geändert 29.05.2026.

A.2. Änderungsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 19.06.2026.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 19.06.2026.

C. Begründung

in der Fassung vom 19.06.2026.

C.1. Anlass der Änderungsplanung

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. Auch die temporäre Zwischennutzung des namensgebenden, unmittelbar an der Kriegshaberstraße anliegenden Marstaller Hofes durch das Staatstheater Augsburg (Veranstaltungen) wurde mittlerweile bereits wieder eingestellt. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt den gesamten Standort gemeindeübergreifend baulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

Zur Gewährleistung eines städtebaulich schlüssigen Gesamtkonzeptes für den gemeindeübergreifenden Standort wurde in den letzten Jahren im Auftrag des Grundstückseigentümers in intensiver Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und weiteren 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.

Das baulich neu zu ordnende und zu entwickelnde Areal ist im rechtswirksamen FP bislang als „gemischte Baufläche“ dargestellt und die Flächen unmittelbar entlang der Ulmer Straße als „Bereiche mit Marktfunktion“ gekennzeichnet. Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des brachgefallenen Handelsstandortes lässt sich derzeit nicht aus den Darstellungen des FP entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher der FP für den Bereich „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ im Planungsraum Kriegshaber (1995-208) entsprechend zu ändern. Parallel zur FP-Änderung 1995-208 wird zur Baurechtschaffung der qualifizierte BP Nr. 304 „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ aufgestellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des im Bereich der Stadt Stadtbergen liegenden Teilbereichs der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung führt auch die Stadt Stadtbergen die Änderung ihres rechtswirksamen FP (11. Änderung, siehe Anlage E.3.) und die Aufstellung des qualifizierten BP S 93 „Südlich der Ulmer Straße, westlich der Kriegshaberstraße“ im Parallelverfahren durch. Die Bauleitplanverfahren beider Städte werden parallel und in enger Abstimmung miteinander durchgeführt, um das notwendige Baurecht für die Realisierung des gemeindeübergreifenden Planungsvorhabens zu schaffen.

C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung

C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung

Das Änderungsareal hat auf Augsburger Flur eine Größe von etwa 0,86 ha und liegt etwa 3,75 km nordwestlich der Augsburger Innenstadt, südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße am westlichen Rand des Stadtteiles Kriegshaber, unmittelbar am Übergang zum nördlichen Stadtgebiet der Nachbarkommune Stadtbergen.

Den westlichen / nordwestlichen Änderungsbereich prägte bis vor kurzem noch ein zweigeschossiger, großmaßstäblicher Gebäudekomplex eines ehemaligen, seit Jahren leerstehenden Verbrauchermarktes. Der Großteil dieses Gebäudes, dessen Rückbau zwischenzeitlich bereits erfolgt ist, lag auf Stadtberger Flur. Das nordöstliche Änderungsgebiet dominiert das denkmalgeschützte Gebäude „Marstaller Hof“, das als markantes Einzelgebäude direkt an der Kriegshaberstraße liegt. Nach einer Zwischennutzung (Veranstaltungen) durch das Staatstheater Augsburg stehen die Räumlichkeiten dieses Gebäudes seit einiger Zeit wieder leer. Die verbleibenden, nicht überbauten Flächen im Änderungsbereich waren bis vor kurzem noch vorwiegend durch stark versiegelte Stellplatzflächen und private Verkehrs-, Hof- bzw. Lagerflächen gekennzeichnet. Im Zuge der schon begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung wurden diese seit Jahren brach liegenden Elemente bereits größtenteils zurückgebaut.

Im Norden wird das Änderungsgebiet durch den Straßenraum der Ulmer Straße begrenzt, an den sich ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie eine bekannte Augsburger Veranstaltungsort (,,Spectrum-Club“) anschließen. Im Osten liegt der Straßenraum der Kriegshaberstraße, auf den vorwiegend kleinteilige, ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung und vereinzelte gewerbliche Nutzflächen folgen. Unmittelbar südlich anschließend sind überwiegend drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten und Reihenhausstrukturen vorherrschend. Im Westen, auf dem etwas höher gelegenen Plateau des Stadtberger Gewerbegebietes, prägen großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie verschiedene gewerbliche und sonstige Nutzungen (Fitnessstudio etc.) das Bild.

C.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich allesamt im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Die auf Stadtberger Flur liegenden Flächen des neu zu ordnenden / zu entwickelnden Handelsstandortes liegen ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass sämtliche erforderlichen Flächen für die geplante Neuordnung auch tatsächlich verfügbar sind.

C.2.3. Topografie, Vegetation

Das überplante Areal steigt vom östlichen (ca. 481 m ü. NHN) bis zum westlichen Rand (ca. 484 m ü. NHN) um etwa drei Meter an. Die topografischen Unterschiede im Änderungsbereich sowie zu den Nachbargrundstücken wurden im Bestand bislang durch Stützmauern und Treppenanlagen überwunden.

Der Änderungsbereich war zu Beginn des Änderungsverfahrens noch stark versiegelt. Lediglich in den Randbereichen, zwischen den Stellplätzen und um dem Marstaller Hof waren einige Gehölze zu finden. Aufgrund ihrer Ausprägung und ihres Zustandes unterlagen diese teilweise dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung. Kartierte Biotope oder sonstige besonders geschützte Landschaftsbestandteile sowie ökologische Ausgleichsflächen sind nicht vorhanden.

Die im Änderungsgebiet zu Beginn des Änderungsverfahrens noch vorhandenen Gehölzstrukturen wurden landschaftsplanerisch erfasst und bewertet. Im Vorgriff auf die schon begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung wurde der Großteil der bisherigen Bestandsgehölze (u. a. 30 geschützte Bestandsbäume) bereits Anfang 2026 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet. Zwei markante Bäume nördlich und südlich des Marstaller Hofes, der Großteil der Bäume entlang der Ulmer Straße und der Gehölzstrukturen entlang der südwestlichen Begrenzung des Änderungsgebietes bleiben weiterhin erhalten und werden in die Freiraumgestaltung des neuen Einzelhandelsstandortes integriert. Die 30 bereits gerodeten geschützten Bestandsbäume werden durch klimaresistente Ersatzpflanzungen kompensiert.

C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das Änderungsgebiet ist geologisch der Lech-Wertach-Ebene zugehörig, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen besteht. Es liegt am Übergang zwischen der Langweider Hochterrasse und dem Talboden der Unteren Wertach, deren natürlicher Untergrund von rißeis- bzw. hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern bestimmt wird. Nachdem die Flächen im Änderungsgebiet in der Vergangenheit bereits zu großen Teilen durch Gebäude überbaut und als befestigte Stellplatz- / Lagerflächen gestaltet wurden, ist davon auszugehen, dass zumindest in den oberen Schichten des Untergrundes keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorzufinden sind. Zudem wurde auf den Flächen südlich des Marstaller Hofes in der Vergangenheit bereits oberflächennah Kies ausgehoben und diese Flächen später wieder in Form einer Schuttgrube verfüllt.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg im Änderungsgebiet zwischen ca. 474 m und ca. 475 m ü. NHN. Bezogen auf die zu Beginn des Änderungsverfahrens erfassten Geländehöhen (siehe Kapitel C.2.3.) ist bei Grundwasserhöchstständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 7 bis 9 m auszugehen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Osten bzw. Nordosten in Richtung der Wertach ausgerichtet. Die ca. 2,5 km östlich liegende Wertach fungiert als nächster Vorfluter des Gebietes. Im überplanten Bereich selbst und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird der Änderungsbereich weder bei einem hundertjährigen (HQ_{100}) noch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert.

Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt grenzt das Änderungsgebiet im Norden bzw. Nordosten bei Starkregenereignissen an potenzielle Fließwege mit „starkem Abfluss (rote Kategorie)“ an. Der Kreuzungsbereich Ulmer Straße / Kriegshaberstraße und der Bereich um den „Marstaller Hof“ sind dementsprechend als wassersensibler Bereich dargestellt. Infolge der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich für die potenziellen Fließwege in dessen Umfeld keine Veränderungen im Hinblick auf durch Starkregen wild

abfließendes Niederschlagswasser. Die geplante Neuordnung löst diesbezüglich auch keine neuen Betroffenheiten aus.

Bei bereits im Jahr 2016 durchgeführten Detailuntersuchungen zu den Altlasten- und Baugrundverhältnissen im Änderungsbereich (Gutachten vom 10.10.2016, Geotechnik Aalen GmbH & Co.KG) wurden bis zu 6 m mächtige Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen (PAK, MKW, Schwermetalle) erkundet. Infolge deren Lage in einer wasserungesättigten Bodenzone und dem zu Beginn des Änderungsverfahrens noch sehr hohen Versiegelungsgrad des gesamten Geländes, zeigten die bislang entnommenen Grundwasserproben keine relevanten Konzentrationen an Schadstoffen, so dass bislang kein weiterer Handlungsbedarf gegeben war. Unabhängig davon ist der gesamte gemeindeübergreifende Handelsstandort im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Damit durch die teilweise Entsiegelung auch künftig keine Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser zu befürchten ist, werden im Zuge der geplanten Bautätigkeiten in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg die vorhandenen Altlasten gemeindeübergreifend weitestgehend ausgehoben, saniert und fachgerecht entsorgt. Damit ist das Änderungsgebiet für die geplanten Nutzungen uneingeschränkt nutzbar.

Auf Grundlage eines mit dem Umweltamt abgestimmten Sanierungskonzeptes wurde mit den Maßnahmen zur Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub etc.) unter fachgutachterlicher Begleitung bereits begonnen.

C.2.5. Verkehrliche Anbindung

Über die bestehenden Fußwege entlang der Kriegshaberstraße sowie die kombinierten Fuß- und Radwege entlang der Ulmer Straße ist das Änderungsgebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Auf der Kriegshaberstraße wurden für Radfahrer beidseitig Schutzstreifen für den Radverkehr angelegt.

Durch den ÖPNV ist das Änderungsgebiet über die unmittelbar benachbarte Haltestelle „Neusässer Straße“ der Straßenbahnlinie 2 und die Stadtbuslinie 32 (Haltestelle „Gieseckestraße“) bereits sehr gut erschlossen. Mit der Straßenbahn können der Oberhauser Bahnhof, die Augsburger Innenstadt und das Universitätsklinikum ohne Umsteigen erreicht werden. Die Stadtbuslinie 32 sichert zudem eine Anbindung zum Augsburger Hauptbahnhof. Die benachbarten Haltestellen werden auch noch durch verschiedene Buslinien des Augsburger Verkehrsverbundes bedient, die eine Verbindung zur Stadt Stadtbergen und dem nordwestlichen Umland ermöglichen.

Die MIV-Erschließung des überplanten Areals erfolgt bislang ausschließlich über eine Ein- / Ausfahrt zur Kriegshaberstraße, die eine Anbindung zur etwa 500 m südlich liegenden Bürgermeister-Ackermann-Straße (B 300) ermöglicht, über welche eine Verbindung zur Bundesstraße B 17 und damit zu den Autobahnen A 8 und A 96 gesichert ist. Die Ulmer Straße im Norden und die Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden gewährleisten eine Verbindung zur Augsburger Innenstadt sowie zu den Nachbarkommunen Stadtbergen und Neusäß.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FP als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Flächen unmittelbar entlang der Ulmer Straße sind als „Bereiche mit Marktfunktion“ gekennzeichnet.

Für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Änderungsgebietes zu einem Einzelhandelsstandort ist die Änderung des FP für den Bereich „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ im Planungsraum Kriegshaber (FP-Änderung 1995-208) erforderlich. Für den Änderungsbereich ist zukünftig ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH}) vorgesehen. Die Kennzeichnung der „Bereiche mit Marktfunktion“ bleibt entlang der Ulmer Straße unverändert bestehen. Entlang der südlichen Begrenzung des Änderungsgebietes werden Einzelbäume neu dargestellt. Ergänzend wird für das überplante Areal eine Altlastensignatur neu aufgenommen, da die Flächen bislang noch im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt werden.

Für den auf Stadtberger Flur liegenden Teilbereich des geplanten Vorhabens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 11. Änderung des FP der Stadt Stadtbergen geschaffen.

C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das überplante Areal südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegt auf Augsburger Flur größtenteils im Geltungsbereich des seit 29.03.1985 rechtskräftigen BP Nr. 220 A „Kriegshaberstraße“. Im BP Nr. 220 A sind diese Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO mit zugehörigen Gemeinschaftsstellplätzen und Grün- / Gehölzstrukturen ausgewiesen. Die Inhalte des BP Nr. 220 A (überbaubare Grundstücksflächen, Gehölzstrukturen, Stellplatzflächen etc.) sind eng auf die Ausprägung der zu Beginn des Änderungsverfahrens noch bestehenden Gebäude- und sonstigen Strukturen (Stellplatzanlage, Lagerflächen etc.) abgestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen zeitgemäßen Einzelhandelsstandort ist parallel zur FP-Änderung 1995-208 die Aufstellung des BP Nr. 304 „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ erforderlich.

Dieser greift auch südlich des FP-Änderungsbereiches teilweise in den seit 19.11.1965 rechtskräftigen BP Nr. 220 „Für das Gebiet zwischen Kriegshaberstraße und Stadtgrenze südlich Kriegshaberstraße 16 in Augsburg-Kriegshaber“ ein, dessen Zielsetzung in der planungsrechtlichen Sicherung von wohnbaulichen Nutzflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen liegt.

Für den auf Stadtberger Flur liegenden Teilbereich des geplanten Vorhabens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Aufstellung des BP S 93 „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ geschaffen.

C.4. Planungsvorgaben

C.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 (Grundsatz 2.1.10). Eine Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in den durch das LEP festgesetzten zentralen Orten generell zulässig (Ziel 5.3.1) und hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Ziel 5.3.2). Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (Ziel 3.2).

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 (Ziel A II 1.3). Dabei soll insbesondere auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden (Ziel B II 3.2).

Die geplante Neuordnung und Wiederbelebung eines 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.

Die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 21.11.2024 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 (LEP-Ziel 5.3.1), der städtebaulich integrierten Lage des Standortes an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße (LEP-Ziel 5.3.2) und einer grundsätzlich am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial des maßgeblichen Bezugsraumes orientierten Gesamtverkaufsfläche (LEP-Ziel 5.3.3) erfüllt das geplante Vorhaben die spezifischen Vorgaben des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte.

Mit einer ausschließlichen Orientierung des neuen Einzelhandelsstandortes in Richtung Augsburg sowie verschiedenen konstruktiven / gestalterischen Maßnahmen (Stützmauern, geschlossene Heckenpflanzung, Höhenunterschied etc.) zur Unterbindung einer Durchlässigkeit zu den westlich / südwestlich liegenden Einzelhandelsflächen auf Stadtberger Flur im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304, besteht auch keine Gefahr der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration mit den im Westen anschließenden Einzelhandelsnutzungen auf Stadtberger Flur.

C.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und sind 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 das Änderungsgebiet wesentliche Zielsetzungen für verschiedene Handlungsfelder vor. Die Neugestaltung des Areals im westlichen Teil des Stadtteilzentrums Kriegshaber mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) und ergänzenden Dienstleistungen entspricht der Handlungsstrategie „Sicherung und Aufwertung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren“. Die Revitalisierung des brachgefallenen Einzelhandelsstandort entspricht zudem dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Durch weitere bauliche und gestalterische Maßnahmen (platzartige Gestaltung Eingangsbereich, ergänzende Dienstleistungen im Erdgeschoss, Außengastronomie etc.) wird auch die Möglichkeit eines sozialen Treffpunkts geschaffen. Die Funktion als Ort der Identifikation und der sozialen und kulturellen Interaktion wird durch die vorgesehene Begrünung (z. B. schattenspendende Bäume mit Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang) auf der neu entstehenden Platzfläche zusätzlich gestärkt. Die geplante extensive Begrünung der Flachdachfläche 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 Fahrräder auch eine fußgängerfreundliche Gestaltung der umliegenden Straßen (z. B. Verbesserung der Quermöglichkeit der Kriegshaberstraße) im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 berücksichtigt. Neben ausreichend vorhandenen Fahrradabstellplätzen sollen in der nachfolgenden Objektplanung auch Angebote für Car- und Bike-Sharing geprüft werden.

C.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. Der Änderungsbereich liegt gemäß EHK 2016 im westlichen Bereich des Stadtteilzentrums Kriegshaber und nimmt sowohl im Einzelhandels- als auch im ergänzenden Dienstleistungssegment wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung ein. Die geplante Revitalisierung 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 der Kriegshaberstraße trägt zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei und verstärkt gleichzeitig die soziale und kulturelle Interaktion. Mit der Umsetzung des neuen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes wird einer konkreten Handlungsempfehlung aus der Fortschreibung des EHK 2016 entsprochen.

Im Zuge der Planungsbestrebungen zur geplanten Neuordnung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH ein Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (letzte Aktualisierung am 23.03.2023). Dabei wurde der Projektstandort sowie die Wettbewerbssituation und die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum auf deren städtebauliche Verträglichkeit geprüft. Die Untersuchung kam zu 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 aktuellen Planungsbestrebungen wurden als städtebaulich verträglich bewertet. Nach kleineren Verschiebungen in den Verkaufs- und Verkehrsflächen erfolgte im März 2023 eine ergänzende Prüfung, wobei auch mit der angepassten Planung die städtebauliche Verträglichkeit gegenüber den Versorgungs- und städtebaulichen Strukturen in Augsburg und Stadtbergen sowie dem Umland weiterhin gewährleistet ist.

Die aktuelle Planung sieht für den geplanten Einzelhandelsneubau auf Augsburger Flur anteilig folgende Verkaufsflächenobergrenzen vor:

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.

Im Erdgeschoss sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 240 m² zulässig.

Für das Gesamtgebäude (Stadtberger und Augsburger Flur) darf eine maximale Verkaufsfläche von 4.630 m² nicht überschritten werden. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Im Obergeschoss

- 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.

Im Erdgeschoss darf der jeweilige nicht großflächige Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von maximal 370 m² nicht überschreiten.

In ihrer landesplanerischen Überprüfung der Planung hat die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass sich die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial des maßgeblichen Bezugsraumes orientiert (siehe hierzu auch Kapitel C.4.1.).

C.4.4. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Kriegshaber / Reese-Kaserne

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des seit 2014 förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes „Kriegshaber / Reese-Kaserne“. Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes ist das gleichnamige ISEK vom Juni 2014 in welchem das überplante Areal als Teil von „Alt-Kriegshaber“ bezeichnet wird.

Wesentliche Zielsetzung des ISEK im Änderungsbereich ist es die wohnortnahe Versorgung und die Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Kriegshaber zu sichern und die Ulmer Straße als zentrales Nahversorgungszentrum städtebaulich auszuwerten. 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 (denkmalgeschützter Marstaller Hof), um die Stadtteilidentität zu stärken. Ergänzend sollen neue Querungsmöglichkeiten über die Kriegshaberstraße, ein bislang nicht realisierter Quartiersplatz sowie ein durchgängiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer entstehen.

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

C.4.5. 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. Nach dem bereits mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg abgestimmten Plankonzept bleibt das denkmalgeschützte Gebäude auch weiterhin erhalten, wird von neuere, nicht denkmalrelevanten Anbauten freigestellt und soll nach erfolgter Sanierung gastronomisch bzw. durch Büros genutzt werden.

C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, 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. Die Freiflächen im Umfeld des weiterhin fortbestehenden denkmalgeschützten Gebäudes des Marstaller Hofes sollen autofrei, mit hoher Aufenthaltsqualität erlebbar gestaltet werden. Das an der Schnittstelle der beiden Städte Augsburg und Stadtbergen gelegene Areal soll zu einem attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort aufgewertet werden. Die geplante Aufwertung des zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens nur noch untergeordnet genutzten Areals trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung, nachdem bereits

in der Vergangenheit stark versiegelte Flächen einer attraktiven, zeitgemäßen Neugestaltung zugeführt werden können.

Die vorgesehene zweigeschossige Neubebauung mit Tiefgarage nimmt in ihrer Ausprägung / Gestaltung die Formensprache und städtebauliche Wirkung des ehemals vorhandenen historischen Dreiseithofes auf. Die Neubebauung gibt gleichzeitig dem an der Straßenkreuzung liegenden Marstaller Hof auch künftig den erforderlichen Raum, um hier als wichtiges historisches Gebäude prägend zu bleiben. Neben der gesamten Anlieferung einschließlich Lagerflächen, dem gesamten ruhenden Verkehrsaufkommen sowie kleineren Dienstleistungseinheiten und Läden im Erdgeschoss der Neubebauung sollen in deren Obergeschoss gemeindeübergreifend maximal 4.630 m² VKF für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Verbrauchermärkten mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und branchenüblichen Randsortimenten realisiert werden.

Das denkmalgeschützte, künftig von neueren, nicht denkmalrelevanten Anbauten freigestellte Gebäude des Marstaller Hofes soll durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert werden.

C.5.2. Erschließungskonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen fuß- und radläufigen Anbindung des neuen Einzelhandelsstandortes wird entlang der Westseite des künftig verbreiterten Straßenraumes der Kriegshaberstraße ein neuer Gehweg ausgebildet, der östlich des Marstaller Hofes bis zum Knoten mit der Ulmer Straße weitergeführt wird. Mit der Markierung eines beidseitigen Radfahrschutzstreifens auf der Kriegshaberstraße wird auch die Verkehrssicherheit für Radfahrer nachhaltig erhöht. Ergänzend wird auf Höhe der Gieseckes Straße eine neue Querungshilfe in der Kriegshaberstraße ausgestaltet, mit der die Überquerung des Straßenraumes für Fußgänger und Radfahrer aus den östlich angrenzenden Wohnquartieren künftig deutlich erleichtert wird. Die Haupteerschließung des neuen Einzelhandelsstandortes für Fußgänger und Radfahrer wird künftig barrierefrei über den von Norden und Osten großzügig öffentlich zugänglichen Freiraum im Nordosten des Änderungsbereiches ermöglicht.

Ein unmittelbares Erfordernis zur Verbesserung des bereits gut ausgebauten ÖPNV bzw. zur Neuordnung des umliegenden Haltestellennetzes ist infolge der geplanten Neuordnung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes derzeit nicht gegeben.

Die verkehrliche Erschließung des im Änderungsgebiet vorgesehenen Einzelhandelsstandortes für den MIV ist für den Kunden- und Lieferverkehr künftig vollständig voneinander getrennt vorgesehen. Während der Kundenverkehr über eine neue Ein- / Ausfahrt auch weiterhin ausschließlich über die unmittelbar östlich anliegende Kriegshaberstraße erfolgt, wird für den Anlieferverkehr im Nordwesten der geplanten Neubebauung, auf Stadtberger Flur eine neue Ein- / Ausfahrt zur Ulmer Straße realisiert. Die bestehende Markierung in der Ulmer Straße gibt dabei eine Abwicklung „von Westen kommend und nach Osten ausfahrend“ vor. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsbereiches ist kein Erfordernis zur Ausbildung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen gegeben. Zur Realisierung einer Linksabbiegespur samt Aufstellbereich für Pkw, beidseitigen Radfahrschutzstreifen und eines neuen Gehweges auf der Westseite wird lediglich die nach Norden führende

Fahrspur der Kriegshaberstraße im Bereich der künftigen Ein- / Ausfahrt zum neuen Einzelhandelsstandort baulich nach Westen verbreitert.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Änderungsplanung auf Nachbarquartiere sowie die Leistungsfähigkeit maßgebender Knotenpunkte im Bereich benachbarter Verkehrswege wurde von der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH eine Verkehrsuntersuchung für die geplante Neuordnung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung vom März 2021 zuzüglich ergänzender Stellungnahme vom 05.08.2021). Hierbei hat sich gezeigt, dass alle maßgebenden Knotenpunkte auch im Prognose-Planfall 2030 mit Umsetzung der Planung noch ausreichend leistungsfähig sind bzw. die hier bereits im Prognose-Nullfall 2030 (ohne Umsetzung Planung) ermittelten Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes durch die Neuverkehre keine wesentliche Veränderung erfahren. In einer fachgutachterlichen Stellungnahme der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.05.2026 wurden die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2021 auf Grundlage aktuell geltender Rahmenbedingungen (Fortschreibung städtisches Verkehrsmodell, aktuelle Verkehrszählungen, aktuelle Planungen zum Universitätsklinikum etc.) nochmals hinsichtlich ihrer Gültigkeit im Hinblick auf den zwischenzeitlich maßgebenden Prognosehorizont 2038 beurteilt. Für die maßgeblichen Knotenpunkte „Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“ und „Bürgermeister-Ackermann-Straße / Kriegshaberstraße“ bleiben die Verkehrsbelastungen auch für den Prognose-Planfall 2038 weitestgehend stabil, zeigen sich teilweise sogar etwas rückläufig. Demzufolge ist auch für den Prognose-Planfall 2038 weiterhin von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte in den relevanten Spitzenstunden auszugehen. Infolge der geplanten baulichen Neuordnung des Einzelhandelsstandortes sind keine Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte erforderlich.

Für die Kunden, Nutzer und Beschäftigten des neuen Einzelhandelsstandortes werden etwa 250 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage (Untergeschoss) sowie einem Parkdeck (Erdgeschoss) im südlichen Teil der geplanten Neubebauung realisiert. Die gesamten künftigen Freiflächen des Einzelhandelsstandortes können damit von Kraftfahrzeugen (ausgenommen Feuerwehr und Rettungsdienst) freigehalten werden. Auf dem Freiraum im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) sowie innerhalb der Neubebauung (Parkdeck, Tiefgarage) werden künftig ausreichend Stellplätze für Fahrräder ober- und unterirdisch angeboten (auch einige Sonderabstellplätze für Lastenräder etc.). Die gesamte Abwicklung des Lieferverkehrs (Rangierfahrten, Be- und Entladerampen etc.) wird künftig ohne Kundenkontakt im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils der geplanten Neubebauung abgewickelt.

C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Der künftige Freiraum zwischen der geplanten Neubebauung und dem Marstaller Hof wird weitestgehend barrierefrei auf einem Niveau gestaltet und stellt mit den hierin vorgesehenen Baumpflanzungen (klimaresistente Laubbäume) sowie sonstigen Angeboten (Außengastronomie, Möblierung etc.) eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität innerhalb des neuen Einzelhandelsstandortes sicher. Der teilweise nach Westen erweiterte Straßenraum der Kriegshaberstraße wird auf seiner Westseite wiederum durch lineare Baumpflanzungen räumlich gefasst und gegenüber der Ostfassade der Neubebauung eingegrünt.

Mit einer Eingrünung entlang des südlichen und südwestlichen Randbereiches des Änderungsgebietes wird eine klare Trennung zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht. Zudem sichern der Erhalt der hier bereits vorhandenen Bestandsgehölze zusammen mit den ergänzend vorgesehenen Gehölzstrukturen (u. a. lineare Heckenstruktur) auch eine klare räumliche Trennung gegenüber den auf Stadtberger Flur bestehenden Handelsflächen (keine gegenseitige Durchlässigkeit). Die auf dem neuen Freiraum und in den Randbereichen des Änderungsgebietes umzusetzenden Neupflanzungen tragen zur Kompensation der im Zuge der schon begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung bereits erfolgten Eingriffe in den nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützten Gehölzbestand (bereits erfolgte Rodung von 30 geschützten Bestandsbäumen) bei. Die vorrangige Pflanzung von klimaresistenten Laubbäumen ermöglicht einen dauerhaften klimabeständigen Umbau von Bestandsbäumen im Stadtgebiet von Augsburg.

Der Großteil der Dachfläche des geplanten Neubaus wird aus Gründen des Klimaschutzes, der Regenwasserretention und der grünordnerischen Gestaltung extensiv begrünt. Damit werden innerhalb der dicht bebauten Siedlungsgebiete von Augsburg und Stadtbergen auch neue Habitate für Insekten und andere mobile Tierarten geschaffen.

C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) des neuen Einzelhandelsstandortes kann über neue Hausanschlüsse über das in der Kriegshaber- und Ulmer Straße bereits anliegende Leitungs- / Kanalnetz sichergestellt werden.

Der Standort wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der swa Wasser GmbH angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser (Grundversorgung) sichergestellt ist. Die konkrete Dimensionierung der hierfür erforderlichen Hausanschlüsse erfolgt in Zuständigkeit der einzelnen Sparten- / Versorgungsträger.

Das im Bereich des neuen Einzelhandelsstandortes anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und über Rigolen / Rigolenfüllkörper zur Versickerung gebracht. In diesem Zusammenhang werden die im Zuge der Altlastensanierung ausgekofferten Bereiche des Änderungsgebietes mit gut versickerungsfähigen Materialien aufgefüllt. In Verbindung mit der extensiven Dachbegrünung des Großteils der Neubebauung (Rückhaltung, Verdunstung etc.) wird für den auch künftig noch stark versiegelten Einzelhandelsstandort ein praktikabler, nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser ermöglicht.

Zur Sicherung der künftigen elektrischen Versorgung des neuen Einzelhandelsstandortes wird im Untergeschoss der Neubebauung eine neue Trafostation durch die swa Netze GmbH errichtet. Für die Heizenergieversorgung wird ein zukunftsfähiges, innovatives System gewählt, dass vorrangig die Abwärme der künftigen Kälteanlagen nutzt. Bei Heizspitzen wird die gebäudeintegrierte Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer Wärmepumpenfunktion ergänzend hinzugezogen.

Die Müllentsorgung (Hausmüll) des neuen Einzelhandelsstandortes ist auch künftig über die städtischen Entsorgungsfahrzeuge oder die Entsorgungsfahrzeuge des

Landkreises Augsburg gesichert. Diese wird im künftigen Anlieferbereich über die Ulmer Straße abgewickelt.

C.5.5. Immissionsschutzkonzept

Der auch künftig auf den Änderungsbereich einwirkende Verkehrslärm (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße etc.) und sonstige Immissionen (benachbarte Gewerbebetriebe, Veranstaltungsbetriebe etc.) lassen für die geplanten Nutzungen (ohne besonderes Schutzbedürfnis) keine Konflikte erwarten.

Die mit dem Betrieb des Einzelhandelsstandortes verbundenen Emissionen führen mit dem vorgesehenen Plankonzept (keine nächtliche Anlieferung, Anlieferung sowie Be-/Entladetätigkeiten im Gebäude, Pkw-Stellplätze in Tiefgarage bzw. Parkdeck, zurückhaltende Gebäudeöffnungen, schallabsorbierende Bauausführung etc.) auch unter Berücksichtigung umliegender Vorbelastungsflächen (Gewerbe- und Handelsflächen in Stadtbergen etc.) nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 04.05.2026) zu keinen relevanten Belastungen schutzbedürftiger angrenzender Nutzungen.

Das zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und kann daher als zumutbar angesehen werden.

C.6. Umweltbericht

Bei der Änderung 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 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Der Umweltbericht wurden durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten und mit den Fachdienststellen abgestimmten Untersuchungen (artenschutzrechtliche Prüfung, Konzept Altlastensanierung, schalltechnische Untersuchung etc.) vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen

der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Areals und dem Immissionschutz Gebrauch gemacht.

C.6.1. Einleitung

C.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungsplanung

Informationen zum Inhalt und zu den Zielen der Änderungsplanung sind Kapitel C.1. „Anlass der Änderungsplanung“ und Kapitel C.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

Nachdem das neu zu ordnende / zu entwickelnde Areal teilweise auf Stadtberger Flur liegt, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der gemeindeübergreifenden Planungen parallel auch im Stadtgebiet Stadtbergen der FP geändert und ein BP aufgestellt.

C.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Das an der Kriegshaberstraße liegende, den Standort seit Jahrzehnten prägende Bestandsgebäude des Marstaller Hofes ist als Einzeldenkmal (D-7-61-000-598, „Ehem. Gasthaus mit Posthalterei sog. Marstaller Hof, zweigeschossiger langgestreckter Satteldachbau, 17./18. Jahrhundert“) in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt. In der aktuellen Änderungsplanung ist der Erhalt und die Sanierung dieses Gebäudes vorgesehen. In direkter Nachbarschaft des dem historischen Altort von Kriegshaber zugehörigen Änderungsgebietes finden sich weitere Bodendenkmäler („vor- und frühgeschichtliche Siedlung“ und „frühmittelalterliche Körpergräber“, D-7-7631-0217 und D-7-7631-0614). Die Stadtarchäologie hat im Vorfeld der bereits laufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung schon eine denkmalrechtliche Erlaubnis für diese Bodeneingriffe erteilt.

Über den Denkmalschutz hinaus sind für den Änderungsbereich im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel C.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel 0. „Planungsvorgaben“ und Kapitel C.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

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

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

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung“ und Kapitel C.5.3. „Grün- und Freiflächengestaltungskonzept“.

C.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung:

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung stünde der Änderungsbereich auf Basis des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel C.3.2.) weiterhin für eine Entwicklung von gemischt genutzten Gebäudestrukturen und großflächigen

Gemeinschaftsstellplatzanlagen zur Verfügung. Eine (Um-)Nutzung / Revitalisierung der bei Beginn des FP-Änderungsverfahrens noch bestehenden Gebäudestrukturen und Freiflächen scheidet aus, da diese bereits größtenteils zurückgebaut wurden. Von der Entwicklung eines modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes mit einem attraktiven, erlebbaren Freiraum wäre bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung daher nicht auszugehen. Eine Neuordnung des Straßenraumes der Kriegshaberstraße wäre ebenfalls nicht zu erwarten.

C.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung werden, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Marstaller Hofes, alle im Änderungsbereich zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens noch vorhandenen Bestandsgebäude und Stellplatzflächen durch eine großmaßstäbliche, zeitgemäße Neubebauung ersetzt. In diesem zweigeschossigen Gebäudekomplex, einschließlich darunterliegender Tiefgarage, können künftig alle geplanten Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Läden etc.) sowie die hierfür erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs (Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Anlieferung) untergebracht werden. Zwischen der Neubebauung und dem sanierten, durch gastronomische und Büronutzung revitalisierten Marstaller Hof wird ein attraktiver, erlebbarer Freiraum mit neuen klimaresistenten Gehölzstrukturen geschaffen, der künftig eine hohe Aufenthaltsqualität (Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie etc.) gewährleistet. Mit den dort und im Randbereich des Änderungsgebietes vorgesehenen Baumpflanzungen kann der mit der Neuordnung des Areals verbundene Verlust an geschützten Bestandsbäumen kompensiert werden.

C.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 Gebiets.

Bislang besitzt der Änderungsbereich keinerlei Wohn-, oder Erholungs- oder Versorgungsfunktion. Die in den bis vor kurzem noch bestehenden Bestandsgebäuden ursprünglich vorhandenen Freizeitangebote (Fitness, Squash etc.) wurden bereits vor Jahren aufgegeben. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Areale des Stadtteiles Kriegshaber liegen unmittelbar nördlich der Ulmer Straße, östlich der Kriegshaberstraße und in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Änderungsgebiet.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung bestehen im Änderungsbereich insbesondere durch die Verkehrsemissionen der teilweise unmittelbar anliegenden Hauptverkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße etc.). Zudem sind die auf Stadtberger Flur liegenden gewerblichen und sonstigen Bestandsstrukturen (Einzelhandelsflächen etc.) mit gewerblichen Emissionen verbunden. Dabei handelt sich aber um Lärmeinwirkungen, die mit dem im Änderungsbereich geplanten Nutzungsspektrum (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) auch weiterhin in Einklang gebracht werden können.

Bei Durchführung der Änderungsplanung werden sich neue verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen einstellen, die sich am Standort und dessen Umfeld aber von den Auswirkungen der ursprünglichen Nutzung des Areals nicht wesentlich unterscheiden

werden. Nach den Ergebnissen einer in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, zum parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 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 Änderungsgebietes auch bei Umsetzung des abgestimmten Plankonzepts weiterhin erfüllt (siehe auch Kapitel C.5.5.).

Mit der Änderungsplanung kann eine in den letzten Jahren / Jahrzehnten wenig ansehnliche Handelsbrache in exponierter Lage in einen modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort überführt werden, der städtebaulich gut in die heterogenen Siedlungsstrukturen der Umgebung integriert werden kann. Mit der Sanierung und Revitalisierung (Gastronomie, Büros etc.) des denkmalgeschützten Marstaller Hofes und der Gestaltung eines attraktiven Freiraumes, wird der Erholungs- und Aufenthaltswert des Standorts bei Umsetzung der Änderungsplanung wesentlich erhöht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Änderungsbereichs weiterhin als unzugängliche Brachfläche verbleiben. Mit den bereits laufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub) würde sich diese Unzugänglichkeit weiter verfestigen. Die angestrebte Revitalisierung und Neuordnung des Areals wäre auf Grundlage der Vorgaben des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar. Von einer zeitgemäßen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes mit einem attraktiven, erleb-
baren Freiraum wäre ebenso wenig auszugehen, wie von einer Sanierung / Revitalisierung des Marstaller Hofes.

C.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Großteil des Änderungsbereichs war zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens durch vorwiegend seit Jahren leerstehende Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsflächen), die diese umgebenden Hofflächen und eine großflächige Kfz-Stellplatzanlage nahezu vollflächig versiegelt. Verschiedene Laubbäume (Linden, Hainbuchen, Kirschen, Bergahorn, Spitzahorn etc.) waren lediglich in den Randbereichen sowie zwischen den Stellplätzen anzutreffen. Zudem ist das denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes von einer Gehölzgruppe (Kastanien) umgeben. Weitere Einzelbäume (Bergahorn, Hainbuche, Feldahorn) unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur sind entlang der südlichen und südwestlichen Begrenzung des Areals vorhanden.

Die im Änderungsgebiet zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens noch vorhandenen Gehölze wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 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). Im Vorfeld der im Änderungsgebiet schon begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung wurde ein Großteil des Gehölzbestandes (u.a. 30 unter dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg stehende Bestandsbäume) bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet. Zwei Bestandsbäume (Rosskastanien) unmittelbar nördlich und südlich des Marstaller Hofes sowie die Baumreihe entlang der südwestlichen Begrenzung des Änderungsbereiches werden erhalten und in den neuen Freiraum des künftigen Einzelhandelsstandorts integriert. Für den Verlust der geschützten Bestandsbäume werden im parallel in Aufstellung befindlichen BP

Nr. 304 Neupflanzungen (mindestens 30 klimaresistente Laubbäume) auf den randlichen Grünflächen im Süden und entlang der Kriegshaberstraße sowie im Bereich der neuen Freiflächen festgesetzt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des BP Nr. 304 für das gesamte Vorhabengebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft durchgeführt (saP vom September 2021). Bei den durchgeführten Begehungen konnte ein Vorkommen von Fledermäusen ebenso ausgeschlossen werden, wie ein Vorkommen sonstiger prüfungsrelevanter Säugetierarten (Haselmaus etc.). Für Reptilien (Zauneidechse etc.) ist das Änderungsgebiet nach fachlicher Einschätzung als Lebensraum ungeeignet. Zudem konnte ein Vorkommen von relevanten Artvorkommen aus der Gruppe der Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei den Europäischen Vogelarten war lediglich von einem Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ auszugehen, für die auch weiterhin günstige Erhaltungszustände zu erwarten sind. In einer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Vorfeld der mittlerweile schon begonnenen Maßnahmen zum Gebäuderückbau und zur Altlastensanierung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP-Aktualisierung vom März 2026) haben sich die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2021 weitestgehend bestätigt.

Bei Durchführung der Planung ist infolge der damit verbundenen Gehölzrodungen und Neuordnung der baulichen Versiegelung (Gebäude, Platzflächen) grundsätzlich von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen, wobei diese aber nicht über das Maß hinausgehen werden, das zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens bereits seit Jahrzehnten auf dem innerstädtischen Änderungsgebiet vorhanden war (nahezu vollflächige Versiegelung). Mit den im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 konkret zu regelnden Eingrünungsmaßnahmen, Ersatzpflanzungen und sonstigen Maßnahmen (Dachbegrünung etc.) werden im Änderungsgebiet neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes (gebäude- und gehölzbrütende Arten) geschaffen. Mit Umsetzung ergänzender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungszeiträume, insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden), kann auch eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von geschützten Tier- und Pflanzenarten bei Umsetzung der Änderungsplanung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Mit der Änderungsplanung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das gesamte Änderungsgebiet eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes, mit vergleichbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt möglich. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre ist es aber wohl eher zu erwarten, dass der Großteil

des Areals auch weiterhin als unzugängliche Brachfläche verbleibt und der natürlichen Sukzession überlassen wird. Eine Verfüllung der im Zusammenhang mit der laufenden Altlastensanierung entstehenden Aushubbereiche und Entwicklung von neuen Gehölz- und Grünstrukturen wäre eher nicht zu erwarten.

C.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Mit den vor Beginn der Altlastensanierung noch vorhandenen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsgebäude) sowie den Kfz-Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen war der Änderungsbereich zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens bereits nahezu vollflächig versiegelt. Nach Aufgabe der bisherigen Handelsnutzung fand im Änderungsbereich schon seit einigen Jahren keine effektive Nutzung mehr statt. Auch eine Zwischennutzung des Marstaller Hofes durch das Staatstheater Augsburg (Veranstaltungen) wurde bereits wieder eingestellt. Die Änderungsplanung entspricht den Zielsetzungen des STEK (siehe Kapitel C.4.2.) und trägt dem landesplanerischen Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung, bei dem ein brachgefallener, bislang bereits stark vorbelasteter und versiegelter, ehemaliger Handelsstandort künftig wesentlich effektiver und klimaangepasster genutzt werden kann.

Bei Durchführung der Planung führt die bauliche Neuordnung mit einem neuen Gebäude und einem auch künftig großflächig versiegelten Freiraum (Platzbereich) zwar ebenfalls zu einem dauerhaften Verlust von Flächen, dieser geht aber nicht über den Ausgangszustand zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens hinaus. Bei Verwirklichung eines Einzelhandelsstandorts an alternativer Stelle, möglicherweise auf der „Grünen Wiese“, würden zusätzliche Flächen versiegelt 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.

Eine Nachnutzung des zu Verfahrensbeginn noch vorhandenen Gebäudebestandes (ausgenommen Marstaller Hof) wäre aufgrund dessen bereits erfolgten Rückbaus nicht mehr möglich. Eine der Lage angemessene Bebauung mit städtebaulicher Dichte, Nutzungsmischung (großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen) und einem öffentlich erlebbaren Freiraum wäre nicht möglich.

C.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich war mit den bis vor kurzem noch vorhandenen großflächigen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsgebäude) sowie den Kfz-Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen bereits nahezu vollflächig versiegelt. Insbesondere in den oberen Bodenschichten konnte damit von gestörten Bodenstrukturen ausgegangen werden, zumal sich südlich des denkmalgeschützten Marstaller Hofes in der Vergangenheit auch mutmaßlich eine Schuttgrube befand. Naturnahe Bodenstrukturen waren lediglich noch rudimentär in den äußersten südlichen und südwestlichen Randbereichen des Areals zu vermuten.

Im Rahmen einer Detailuntersuchung auf dem Gelände Kriegshaberstraße 4- 6 der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG (Gutachten vom 10.10.2016) zu den im Änderungsgebiet vorliegenden Untergrundverhältnissen wurden bis zu 6 m mächtige Auffüllungen

mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen aufgeschlossen, die teilweise relevante Gehalte an PAK, MKW und Schwermetallen enthielten. Aufgrund dieser Schadstoffbelastungen wurde zu Verfahrensbeginn kein akuter Handlungsbedarf festgestellt, da der Änderungsbereich bereits sehr stark versiegelt war und sich die belasteten Auffüllungen in einer wasserungesättigten Bodenzone befanden. Lediglich für PAK wurde bei Entfall der Oberflächenversiegelung eine gewisse Mobilisierungsgefahr (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) angenommen. Infolge der bekannten Belastungen wird der gesamte gemeindeübergreifende Handelsstandort im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Bei Durchführung der Planung werden die bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen auf Grundlage eines mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg abgestimmten Sanierungskonzeptes (Fa. Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG vom 29.04.2026) unter fachgutachterlicher Begleitung weitestgehend ausgegraben und fachgerecht entsorgt. Nach erfolgter Sanierung verbleiben keine schädlichen Bodenveränderungen im Untergrund, die mit den geplanten Nutzungen des Einzelhandelsstandortes nicht vereinbar wären.

Bei Durchführung der Planung werden bzw. wurden die bestehenden Gebäude und sonstigen Strukturen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) zurückgebaut und stattdessen eine zweigeschossige Neubebauung mit Tiefgarage und einem neuen, urbanen Freiraum geschaffen. Die Versiegelung des Änderungsgebietes wird auch nach erfolgter Neuordnung annähernd gleich bleiben, so dass sich keine wesentlichen Veränderungen für die Bodenfunktionen am Standort ergeben. Am südlichen und südwestlichen Rand des Änderungsgebietes führen die hier geplanten Grün- und Gehölzstrukturen künftig zu einer Entwicklung annähernd natürlicher Bodenfunktionen.

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 schon begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung (großflächiger, gemeindeübergreifender Bodenaushub) wären in dieser Form nicht erfolgt. Die vorhandenen bis zu 6 m mächtigen Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen (PAK, MKW, Schwermetalle) wären damit auch weiterhin gegeben.

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

C.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet ist von einem Grundwasserflurabstand bei jahreszeitlich bedingten Hochwasserständen zwischen etwa 7,0 bis 9,0 m unter anstehendem Geländeniveau auszugehen. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Mit der Wertach verläuft ein Gewässer 1. Ordnung als lokaler Vorfluter etwa 2,5 km östlich des Änderungsbereichs. Die überplanten Flächen liegen weder im Einwirkungsbereich eines hundertjährigen (HQ_{100}) noch eines Extremhochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Allerdings liegen gemäß Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bei Starkregenereignissen ein Teil der Kriegshaberstraße auf Höhe des Marstaller Hofes und der nördliche Teil des Plangebietes an der Ulmer Straße an einem potenziellen Fließweg bei Starkregenabfluss. Der nordöstliche

Änderungsbereich um den Marstaller Hof ist als „wassersensibler Bereich“ eingestuft (siehe auch Ausführungen Kapitel C.2.4.).

Infolge der bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen (siehe Ausführungen zum Schutzgut Boden, Kapitel C.6.2.2.4.) gehen nach den durchgeführten Untersuchungen bislang keine Gefährdungen für das Grundwasser aus. Nach Abschluss der bereits begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub, Entsorgung etc.) kann künftig die Gefahr eines Schadstoffeintrags ins Grundwasser ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen / Abschätzungen zum Grundwassergefährdungspotenzial sind damit 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. Wie beim Schutzgut Boden sind auch keine neuen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Mit der Zielsetzung das gesamte anfallende Niederschlagswasser über Rigolen etc. vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zu speichern (unter anderem auch Pufferung durch Dachbegrünung), können Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate künftig nachhaltig minimiert und ein funktionierender Wasserhaushalt im Änderungsbereich gesichert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Änderungsbereichs auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich. Der im Zuge der Bautätigkeiten geplante Aushub schadstoffhaltiger Auffüllungen und ein Ausschluss des bislang noch existierenden Grundwassergefährdungspotenzials wären nicht zu erwarten. Von einer Entstehung neuer, zusammenhängender Grünflächen mit positiven Auswirkungen auf die natürlichen Wasserkreisläufe wäre nicht auszugehen. Eine Regenrückhaltung durch Dachbegrünung wäre nicht sichergestellt, da das bislang geltende Planungsrecht dies nicht vorsieht.

C.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Mit den ehemals vorhandenen Gebäudestrukturen und Versiegelungen ist für den Änderungsbereich von einem typischen Innenstadtklima auszugehen, das von höheren Temperaturen (Aufheizeffekte über Versiegelungen) und Einschränkungen beim Luftaustausch gekennzeichnet ist. Nach den Aussagen und Karten aus der Klimaanalyse der Stadt Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 06/2023) ist von mittleren Aufenthaltsgütesituationen im Freien, insbesondere in den Sommermonaten und einer starken nächtlichen Überwärmung (ungünstige humanbiologische Situation) infolge einer nur bedingten Kaltlufteinwirkung auszugehen.

Lufthygienische Vorbelastungen sind gemäß Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS) der Stadt Augsburg für den Änderungsbereich durch die unmittelbar anliegenden, teilweise stark frequentierten Verkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße, Neusäßer Straße) vorhanden. Auch mit den benachbarten gewerblichen und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel etc.) sind grundsätzlich entsprechende Auswirkungen verbunden, wobei sich diese Emissionen infolge des Fehlens von produzierenden Betrieben insbesondere auf die mit den gewerblichen und sonstigen Nutzungen jeweils verbundenen Verkehrsaufkommen beschränken. Nach dem LLIS werden die

maßgebenden Grenzwerte bereits am Straßenrand der Ulmer Straße und Kriegshaberstraße eingehalten.

Bei Durchführung der Planung wird der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert, so dass auch künftig von einem innerstädtischen Klima ausgegangen werden kann. Die geplanten Gehölzpflanzungen tragen zu einer teilweisen Verschattung bei und führen mit den im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 getroffenen Vorgaben (extensive Dachbegrünung, klimaresistente Neupflanzungen, Versickerung Niederschlagswasser vor Ort etc.) zu einer Verminderung der Wärmebelastung sowie zu einer Verbesserung der künftigen Aufenthaltsfunktion. Infolge der zu Beginn des Änderungsverfahrens bereits sehr starken Nutzung und Überbauung des Änderungsbereichs und dessen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, sind bei Umsetzung der Änderungsplanung keine wahrnehmbaren klimatischen und / oder lufthygienischen Veränderungen für den innerstädtischen Standort und dessen Umfeld zu erwarten. In Verbindung mit gebäudeintegrierter Photovoltaik leistet die für den neuen Einzelhandelsstandort gewählte innovative Heiz- und Kühltechnik einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz.

Die lufthygienischen Auswirkungen der Änderungsplanung werden im Hinblick auf die bereits bestehende Verkehrsbelastung auf den umliegenden Verkehrswegen nicht relevant sein. Die begrünten Dachflächen binden Schadstoffe und Kohlendioxid. 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. Die geplanten Maßnahmen würden vermutlich keine Anwendung finden, wodurch eher negative Auswirkungen auf die lufthygienische und klimatische Situation des Änderungsgebietes (Abgang von Gehölzen, fehlendes Retentionsvolumen, mangelnde Verdunstung etc.) zu erwarten wären.

C.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Der gesamte, inmitten der dicht bebauten Siedlungsgebiete der Städte Augsburg und Stadtbergen gelegene Änderungsbereich wies mit den zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens noch vorhandenen Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Handelsgebäude) sowie den weitestgehend versiegelten Kfz-Stellplatz-, Platz- und Lagerflächen bereits im Ausgangszustand eine starke bauliche Vorprägung auf. Das Ortsbild des in prominenter Lage am Verkehrsknoten Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegenden Areals wurde vorwiegend durch den auch weiterhin bestehenden denkmalgeschützten Marstaller Hof mit markantem Satteldach und die zu Verfahrensbeginn noch vorhandenen zweigeschossigen Handelsgebäude geprägt.

Bei Durchführung der Planung entsteht ein zweigeschossigen Neubau, dessen Ausprägung und Gestalt sich an der Formensprache und städtebaulichen Wirkung des historischen Dreiseithofes orientiert. In Verbindung mit dem neu zu gestaltenden Freiraum kann der durch gastronomische und Büronutzung revitalisierte Marstaller Hof auch künftig als wichtiges historisches Gebäude prägend wirken. Mit den im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 festgesetzten Pflanzmaßnahmen lässt sich das Vorhaben in das bereits vorherrschende Ortsbild einfügen. Die Revitalisierung des Areals

trägt künftig zu einer attraktiven und zeitgemäßen Belebung und Aufwertung dieses zentralen, gemeindeübergreifenden Standortes bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das Änderungsgebiet eine bauliche Neuordnung / Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich. Es wäre eher nicht davon auszugehen, dass die im Rahmen der Sanierung bereits zurückgebauten Handelsgebäude in ähnlicher Ausprägung wieder errichtet werden. Die Entstehung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes mit attraktivem Freiraum wäre für den prominenten Standort ebenso wenig zu erwarten, wie die Sanierung und Revitalisierung des Marstaller Hofes.

C.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das im nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes liegende Gebäude des Marstaller Hofes ist als Einzeldenkmal („Ehem. Gasthaus mit Posthalterei, sog. Marstaller Hof, zweigeschossiger langgestreckter Satteldachbau, 17./18. Jh.“, D-7-61-000-598) in der Denkmalliste des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Unmittelbar nördlich und nordwestlich des Änderungsbereichs liegen zwei, durch die geplante Entwicklung nicht betroffene Bodendenkmäler („abgegangene Kapelle der frühen Neuzeit“, D-7-7631-0614 und „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“, D-7-7631-0217). Aufgrund der Lage im historischen Altort von Kriegshaber sowie entlang der Terrassenkante können im Änderungsgebiet grundsätzlich weitere vor- und frühgeschichtliche Funde nicht ausgeschlossen werden. Das großflächige Bestandsgebäude stand nicht unter Denkmalschutz und wies einen eher schlechten baulichen Zustand auf. Für den bereits erfolgten Rückbau und die ebenfalls schon begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub) hat die Stadtarchäologie eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Bei Durchführung der Planung bleibt der denkmalgeschützte Marstaller Hof in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg erhalten, wird künftig von neueren, nicht denkmalrelevanten Anbauten freigestellt und nach erfolgter Sanierung durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert. Das übrige Areal wird gemäß Planungskonzept neu geordnet und zu einem modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort umgebaut. Nachdem bereits in der Vergangenheit großflächig in den Untergrund des Änderungsbereichs eingegriffen wurde und auch bei der schon laufenden Altlastensanierung wieder umfangreiche Aushubarbeiten stattfinden, ist bei Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung (Neubebauung, Tiefgarage etc.) keine hohe Funddichte von Bodendenkmälern zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das überplante Areal bzw. den Marstaller Hof eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich. Eine Entwicklung von neuen zeitgemäßen Gebäudestrukturen könnte nicht sichergestellt werden.

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

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden

Umweltauswirkungen werden im parallel in Aufstellung befindlichen, auf Vollzug ausgelegten BP Nr. 304 dargelegt und bewertet.

C.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

C.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

C.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 Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs sind keine weiteren städtebaulichen Planungen bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

Die zur planungsrechtlichen Sicherung des auf Stadtberger Flur liegenden Teilbereichs des neuen Einzelhandelsstandortes von der Stadt Stadtbergen eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FP-Änderung, BP) lösen keine erhöhten Betroffenheiten innerhalb des Änderungsbereiches aus. Diese Verfahren sind zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der gemeindeübergreifenden Planungsbestrebungen. Zudem sind die parallel laufenden Verfahren beider Kommunen eng aufeinander abgestimmt.

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

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

Infolge der aktuellen Änderungsplanung entsteht im Änderungsgebiet kein Störfallbetrieb. Auch ist in der näheren Umgebung kein Störfallbetrieb vorhanden.

C.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 Änderungsplanung und deren Umsetzung (u. a. BP Nr. 304) vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch / Bevölkerung	Schaffung eines modernen, zeitgemäßen sowie fuß- und radläufig gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes als Teil des Stadtteilzentrums Kriegshaber mit attraktivem und autofreiem Freiraum; Einbau einer Querungshilfe 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; Klimaresistente Gehölzneupflanzungen im Freiraum zwischen den Gebäuden, entlang Kriegshaberstraße und entlang südlicher Grundstücksgrenze; artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung etc.); mindestens extensive Dachbegrünung auf (Flach-)Dachflächen.
Fläche / Boden	Nachnutzung innerörtlicher, bis zum Rückbau nahezu vollflächig versiegelter Brachfläche („Innen- vor Außenentwicklung“); fachgerechte Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbundenen Grundwassergefährdungspotenzials; Sicherung randlicher Grün- / Gehölzflächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen durch Festsetzungen im BP Nr. 304.
Wasser	Neuordnung / Optimierung versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Schadstofffreie Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Änderungsgebietes (Rigolen / Rigolenfüllkörper, randliche Grünflächen) durch Festsetzungen im BP Nr. 304; Speicherung und Rückhaltung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf mindestens extensiv begrünten (Flach-)Dachflächen.
Luft / Klima	Mindestens extensive (Flach-)Dachbegrünung des Neubaus mit temperaturausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlag, Kühlung); Baumpflanzungen zur Verminderung der 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 gebäudeintegrierter Photovoltaik.
Landschaft	Entwicklung zeitgemäßer, moderner 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) durch Vorgaben im BP Nr. 304; Gestaltung und Ausformung der Neubebauung in Anlehnung an städtebaulichen Charakter des historischen Dreiseithofes; Unterstützung / Herausarbeiten der prägenden Wirkung des Marstaller Hofes durch Freistellen.

Schutzgut	Maßnahme
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Freistellung / Sanierung markantes Einzeldenkmal Marstaller Hof und Revitalisierung durch gastronomische / Büronutzung; Abriss / Rückbau jahrelang leerstehender Handelsgebäude und großflächiger Kfz-Stellplatzanlage / Lagerflächen; Anpassung bestehender Verkehrswege (Ulmer Straße) und Neubau Gehweg, Querungshilfe und Abbiegespur in Kriegshaberstraße.

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten und Stellungnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der pralleren Aufstellung des BP Nr. 304.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel C.3.2.) bereits jetzt in ähnlichem Ausmaß Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig. Diese sind in der Vergangenheit auch schon in großem Umfang (großflächig versiegelte Kfz-Stellplatzanlage, großmaßstäbliches Handelsgebäude, Marstaller Hof) erfolgt, so dass das Gebiet zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens bereits nahezu vollflächig versiegelt war. Die geplante Neuordnung des Areals zu einem modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit attraktivem Freiraum geht in ihrer Intensität nicht über das Maß der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs hinaus. Daher besteht auch kein Erfordernis für eine neuerliche naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Der mit der Umsetzung der Änderungsplanung verbundene Verlust von nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützten Bestandsbäumen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Pflanzung von mindestens 30 neuen, klimaresistenten Laubbäumen kompensiert. Mit der Pflanzung von vorwiegend klimaresistenten Gehölzen wird ein Beitrag zum dauerhaft klimabeständigen Umbau von Baumbeständen im Stadtgebiet Augsburg geleistet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Änderungsbereich wurde im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 304 bereits im Jahr 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom September 2021) bezüglich möglicher Verbotstatbestände durch das Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft durchgeführt. Hierbei haben sich für den Änderungsbereich keine Hinweise gezeigt, dass die vorhandenen Strukturen (Gebäude, Gehölze etc.) als Habitate für Fledermäuse oder Vögel genutzt werden. Es ist lediglich von einem Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltarten“ (Vogelarten) auszugehen. Ein Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen kann mit hoher Wahrscheinlichkeit für das Gebiet ausgeschlossen werden. Bei einer Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft, saP vom März 2026) im Vorfeld der bereits begonnenen Maßnahmen zum Gebäuderückbau und zur Altlastensanierung wurden die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 weitestgehend bestätigt (siehe auch Kapitel C.6.2.2.2.).

Bei Beachtung von im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 festgelegten bzw. im städtebaulichen Vertrag hierzu geregelten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) werden bei Umsetzung der Änderungsplanung keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen, so dass auch kein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG gegeben ist.

Der Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsbereichs zu einem modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort stehen mit den vorgenannten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

C.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.6.2.7.1. Standortwahl

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Stadtteilzentrums Kriegshaber und liegt in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, unmittelbar an den Stadtgrenzen von Augsburg und Stadtbergen. Er wurde seit Jahrzehnten als großflächiger, gemeindeübergreifender Handelsstandort genutzt und war daher bis zu den bereits stattgefundenen Rückbaumaßnahmen weitgehend versiegelt. Nach Aufgabe der letzten Handelsnutzung standen die einstigen, vorhandenen Handelsgebäude leer und waren wie die zugehörigen Kfz-Stellplatzanlagen, Lagerflächen und sonstigen Flächen nahezu vollständig brachgefallen. Auch der denkmalgeschützte Marstaller Hof steht seit Aufgabe einer Zwischennutzung durch das Staatstheater Augsburg (Veranstaltungen) mittlerweile wieder leer.

Der Grundstückseigentümer möchte das Areal zu einem zeitgemäßen, modernen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten entwickeln. Das denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes soll von neuen, nicht denkmalrelevanten 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 Änderungsgebiet für den geplanten Einzelhandelsstandort ausdrücklich vorgesehen (siehe auch Kapitel C.4.3.).

Mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Areals zu einem modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort kann ein bereits seit Jahrzehnten sehr stark versiegeltes und vorbelastetes Gebiet einer neuen, höherwertigeren Nutzung zugeführt werden („Innen- vor Außenentwicklung“). Da in Kriegshaber kein Alternativstandort verfügbar ist, könnte die Planung nur durch eine Inanspruchnahme bislang ungenutzter Grün- oder Freiflächen im baulichen Außenbereich realisiert werden. Auch die tatsächliche Verfügbarkeit der Grundstücksflächen spricht für den Standort.

C.6.2.7.2. Planvarianten

Das als Grundlage für den parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 fungierende, 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 abgestimmte Plankonzept stellt das Ergebnis einer

langjährigen Abstimmungsphase mit einer mehrfachen Überarbeitung der Planung dar. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurden daher bereits mehrere Planungsvarianten erörtert.

C.6.3. Zusätzliche Angaben

C.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 Wissens- und Kenntnisstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer Revitalisierung der bis vor kurzem noch vorhandenen Strukturen bzw. einer baulichen Neuordnung 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 nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissens- / Kenntnisstand.

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

C.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

C.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die ehemals für Einzelhandel, Praxen, Sport und Gastronomie genutzten Flächen an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, unmittelbar an der Stadtgrenze von Augsburg und Stadtbergen sind bereits seit längerem brachgefallen. Von den auf dem gemeindeübergreifenden Areal zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens noch vorhandenen Gebäuden wurde bis vor kurzem lediglich der unmittelbar an der Kriegshaberstraße liegende Marstaller Hof noch durch das Staatstheater Augsburg zwischengenutzt. Diese temporäre Nutzung wurde aber zwischenzeitlich ebenfalls eingestellt. Der Grundstückseigentümer möchte das Areal im Zuge einer gemeindeübergreifenden Planung durch einen modernen, zweigeschossigen Neubau städtebaulich neu ordnen und zu einem modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten und einem attraktiven, erlebbaren Freiraum entwickeln. Der denkmalgeschützte Marstaller Hof soll saniert und durch eine gastronomische bzw. Büronutzung revitalisiert werden.

Die Planung lässt sich nicht aus dem aktuellen Planungsrecht entwickeln. Auf Augsburger Flur ist eine FP-Änderung (1995-208) erforderlich. Zukünftig soll der Änderungsbe-
reich als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH}) dargestellt
werden. Parallel hierzu muss auch der BP Nr. 304 aufgestellt werden. Für den auf
Stadtberger Flur liegenden Teil des künftigen Einzelhandelsstandortes werden parallel
und in enger Abstimmung mit der Stadt Augsburg eigenständige Bauleitplanverfahren
(11. FP-Änderung, BP S 93) durch die Stadt Stadtbergen durchgeführt.

Um die möglichen veränderten Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung
und Entwicklung im Vergleich zu einer Entwicklung auf Grundlage des geltenden Pla-
nungsrecht (siehe Kapitel C.3.2) beurteilen zu können, wurden die möglichen Umwelt-
auswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere,
Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft so-
wie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass
im Gegensatz zu einer baulichen Neuordnung nach dem geltenden Planungsrecht (ge-
mischt genutzte, großflächige Gebäudestrukturen mit zentraler Stellplatzanlage) bei
Umsetzung des Plankonzepts ein moderner, zeitgemäßer Einzelhandelsstandort mit at-
traktiven Freiräumen entsteht, dessen Einwirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Be-
völkerung, Fläche, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter künf-
tig eher eine Verbesserung erwarten lassen. Obwohl der Anteil an versiegelten Flächen
auch künftig annähernd gleichbleiben wird, ist auch für die weiteren Schutzgüter Tiere,
Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser aufgrund der Planung von einer
Verbesserung auszugehen.

Eine Zusammenfassung der einzelnen Bewertungen kann der nachfolgenden Tabelle
entnommen werden.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch / Bevölkerung	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Lärmvorbelastung durch umliegende Verkehrs- wege, gewerbliche Nutzflächen, Handels- und Ver- anstaltungsbetriebe; Schaffung eines modernen, zeitgemäßen sowie fuß- und radläufig gut erschlossenen Einzelhandels- standortes; Steigerung der Aufenthaltsqualität durch neue, ur- bane Platzfläche; Verbesserung fuß- und radläufiger Erreichbarkeit durch Einbau einer Querungshilfe und Radfahrstrei- fen entlang der Kriegshaberstraße, sowie barriere- freier Ausbau westliche ÖPNV-Haltstelle.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Unvermeidbare Fällung nach städtischer Baumschutzverordnung geschützter Bestandsbäume; Teilweiser Erhalt geschützter Baumstrukturen (Straßenbegleitgrün Ulmer Straße, um Marstaller Hof, entlang südwestlicher Grundstücksgrenze); Klimaresistente Gehölzneupflanzungen auf neuen privaten / halböffentlichen Freiräumen durch Festsetzungen im BP Nr. 304; Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) durch Vorgaben im BP Nr. 304 und städtebaulichem Vertrag; Schaffung neuer Lebensräume (mindestens extensive Dachbegrünung, neue Heckenstruktur etc.).
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 durch Vorgaben im BP Nr. 304; Orientierung Überbauung an bereits bestehendem Versiegelungsgrad ohne zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen.
Wasser	gering - <i>eher Aufwertung</i> -	Zeitgemäße Neuordnung / Optimierung versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Vollständige, fachgerechte Beseitigung potenziell grundwassergefährdender Auffüllungen; Vorgaben zu Versickerung / Rückhaltung gesamtes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswassers vor Ort (Rigolenfüllkörper, randliche Grünflächen) im BP Nr. 304; 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 durch Vorgaben im BP Nr. 304; Neubau mit günstigem Oberflächen- / Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Einsatz zeitgemäßer Heiz- und Kühltechnik.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
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) durch Festsetzungen im BP Nr. 304; 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 und Querungshilfe in Kriegshaberstraße.

Für die Änderungsplanung sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, nachdem es sich beim Änderungsgebiet um ein zu Beginn des FP-Änderungsverfahrens bereits nahezu vollflächig versiegeltes innerstädtisches Areal handelt. Der mit der baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsbereichs verbundene Verlust von nach der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützten Bestandsbäumen wird im parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 304 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Neupflanzungen (mindestens 30 neue klimaresistente Laubbäume) kompensiert. Bei Berücksichtigung von im BP Nr. 304 bzw. im städtebaulichen Vertrag hierzu festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) stehen der Umsetzung der Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

C.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

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
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 - Hinweis-karte Oberflächenabfluss und Sturzflut	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2025	Darstellung potenzieller Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potenzielle Aufstau-bereiche, Wassersensible Bereiche
Stadtklimaanalyse 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-/ Freizeit-lärm 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
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 zur 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

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
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 Neusässer 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 Änderungsgebiet einwirkenden Geräusche (Verkehr, benachbarte Gewerbe) und der möglichen Auswirkungen der Änderungsplanung 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
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	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofsweisen	21.10.2024	Stellungnahme mit Anmerkung zu geplanter Grünverbindung im Süden des Änderungsgebietes
Träger öffentlicher Belange	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofsweisen, Untere Naturschutzbehörde	14.11.2024	Stellungnahme mit Vorgaben zu Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Träger öffentlicher Belange	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	20.11.2024	Stellungnahme zu archäologischer Situation und zu denkmalrechtlicher Relevanz (Bau- und Kunst- sowie Bodendenkmäler)

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	26.11.2024	Stellungnahme zu Grundwasserschutz, zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz, zu Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung,
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüros

Arnold Consult AG
Stadt Land Fritz Landschafts-
architekten Stadtplaner

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 19.06.2026.

D.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 – 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) eingesehen werden.

E. Anlagen

E.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

E.2. 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 Sanitäreinrichtungen, 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

E.3. FP-Änderung Stadt Stadtbergen (11. Änderung)



11. Änderung des FP der Stadt Stadtbergen, Entwurf vom 29.05.2026

maßstabsfrei

F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, 2. Neubekanntmachung (1995-200N)

Beschluss zur 2. Neubekanntmachung	19.03.2021
Rechtswirksamkeit / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13-14/2021	09.04.2021

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Änderung (1995-208)

Änderungsbeschluss	26.09.2024
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41-42/2024	18.10.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung im Amtsblatt Nr. 41-42/2024	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]
Feststellungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister

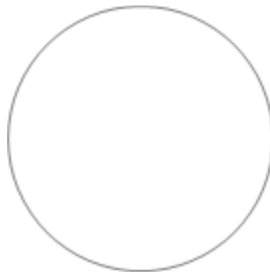


Vorlage bei der Regierung von Schwaben

[Vorlage Aufsichtsbe-
örde]

Genehmigungsvermerk der Regierung von Schwaben

Regierung von Schwaben
Augsburg, den



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister



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

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Florian Freund
Oberbürgermeister

