

## VORENTWURF

Aufstellung

### **Bebauungsplan Nr. 484**

„Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

**In Kraft getreten am:**  
**[Rechtskraft]**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungen .....	4
Ermächtigungsgrundlage .....	6
A. Planzeichnung .....	6
B. Zeichenerklärung.....	6
C. Textliche Festsetzungen .....	7
C.1. Allgemeine Vorschriften .....	7
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text .....	7
C.3. Schlussbestimmungen .....	17
D. Begründung .....	18
D.1. Anlass der Planung .....	18
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung .....	19
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe.....	19
D.2.2. Eigentumsverhältnisse .....	20
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet.....	20
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung.....	21
D.2.5. Topografie, Vegetation .....	21
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten .....	22
D.2.7. Verkehrliche Anbindung.....	22
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	23
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung .....	23
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung.....	24
D.4. Planungsvorgaben .....	25
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	25
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept .....	25
D.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	27
D.4.4. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten; Grundsatzbeschluss zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros.....	27
D.4.5. Stadtteilentwicklungskonzept .....	28
D.4.6. Städtebaulicher Entwurf, Mehrfachbeauftragung .....	28
D.4.7. Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg .....	29
D.4.8. Arten- und Biotopschutzprogramm.....	29
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	30
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept .....	30
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen .....	32
D.5.3. Mobilitäts- / Erschließungskonzept .....	42
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept.....	46
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept.....	48
D.6. Umweltbericht .....	50
D.6.1. Einleitung .....	51
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	51
D.6.3. Zusätzliche Angaben .....	63
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen .....	68
D.8. Städtebauliche Statistik .....	69
D.8.1. Plangebietsfläche .....	69
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	71
E.1. Vorschriften und Regelwerke .....	71
E.2. Altlasten .....	71
E.3. Bodendenkmäler .....	71
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze .....	71
E.5. Erneuerbare Energien .....	72

E.6. Barrierefreiheit .....	72
E.7. Baumschutzverordnung .....	72
F. Anlagen .....	73
F.1. Luftbild .....	73
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	74
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	75
F.4. Bebauungsplan Nr. 422 A .....	76
F.5. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg .....	77
F.6. Gebäudelärmkarten .....	78
(maßstabsfrei, em plan Augsburg, Stand 05.12.2023) .....	78
F.6.1. Karte 1 bis 7 Fassaden mit Überschreitung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr tags von mehr als 60 dB(A) im WA bzw. 63 dB(A) im SO <sub>EDW</sub> für Außenwohnbereiche .....	78
F.6.2. Karte 8 bis 14: Fassaden mit Überschreitung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr nachts von mehr als 45 dB(A) im WA und SO <sub>EDW</sub> für Schlaf- und Kinderzimmer .....	82
F.7. Baumbestandsplan mit Biotopen .....	86
F.8. Gebäudebestandsplan Abriss / Neubau .....	87
F.9. Planungskonzept .....	88
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....	89

## Abkürzungen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
12. BImSchV	Störfall-Verordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN EN 17037	Europäische Norm zur Tageslichtqualität in Gebäuden
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
EHK 2016	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (Fortschreibung 2016)
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
FSt	Fahrradstellplatz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept
ha	Hektar
HQ <sub>100</sub>	Statistisch etwa alle 100 Jahre wiederkehrendes Hochwasserereignis

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
HO <sub>extrem</sub>	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MFB	Mehrfachbeauftragung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normalnull (bei Höhenangaben)
Na	Nebenanlage
OK	Oberkante baulicher Anlagen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SO <sub>EDW</sub>	Sondergebiet Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen
St	(Kfz-) Stellplatz
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TGa	Tiefgarage
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VBP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet

## Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 484, „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“, als Satzung:

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

## A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 28.03.2024.

## B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 28.03.2024.

## C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 28.03.2024.

### C.1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

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

#### § 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 484, „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“, wird für den Bereich zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße (einschließlich) im Norden, dem Alten Heuweg (teilweise einschließlich) im Osten, der Friedberger Straße bzw. der Gentnerstraße (jeweils einschließlich) im Süden und dem Schäfflerbach im Westen aufgestellt.

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

#### § 3 Baunutzungsverordnung

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

### C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

#### § 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Ausschließlich zulässig sind im Erdgeschoss des zum SO<sub>EDW</sub> orientierten, viergeschossigen Gebäudeteils von Baufeld 1-1 und zur öffentlichen Grünfläche orientierten, zwingend fünfgeschossigen Gebäudeteil von Baufeld 1-2:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

- (2) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO<sub>EDW</sub> gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

In den Baufeldern 2-1 bis 2-7 sind in dem zur Friedberger Straße orientierten Erdgeschoss zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 12.000m<sup>2</sup>, davon jeweils maximal
  - für Nahrungs-/Genussmittel 3.000 m<sup>2</sup>
  - für Drogerie- und Parfümeriewaren 1.100 m<sup>2</sup>
  - für Gesundheit/Körperpflege 1.200 m<sup>2</sup>
  - für Blumen/Pflanzen/Zooartikel 500 m<sup>2</sup>
  - für Bekleidung 1.300 m<sup>2</sup>
  - für Schuhe 500 m<sup>2</sup>
  - für Bücher, Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel, Zeitungen und Zeitschriften 250 m<sup>2</sup>
  - für Sport 500 m<sup>2</sup>
  - für Spielwaren 500 m<sup>2</sup>
  - für Elektrowaren 800 m<sup>2</sup>
  - für Haushaltswaren/Geschenke 1.000 m<sup>2</sup>
  - für Möbel/Einrichtung 1.000 m<sup>2</sup>
  - für sonstigen Einzelhandel außer den oben genannten Sortimenten 350 m<sup>2</sup>.
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Baufeldern 2-1, 2-3 und 2-5 sind ab dem 1. Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen
- und folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Dienstleistungen, Büros und Praxen,

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den Baufeldern 2-1, 2-3 und 2-5 sind in dem zur Wilhelm-Hauff-Straße orientierten Sockelgeschoss Stellplätze und Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume, Lagerräume, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig.

Im Baufeld 2-6 sind im 1. und 2. Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für soziale Zwecke.

Im Baufeld 2-7 sind im 1. Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ab dem 2. Obergeschoss bis einschließlich 7. Obergeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Studierende,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im 8. Obergeschoss sind ausschließlich den Wohnungen für Studierende dienende Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

In den Baufeldern 2-2 und 2-4 in dem zur Wilhelm-Hauff-Straße orientierten Sockelgeschoss sowie in den Baufeldern 2-6 und 2-7 in den Tiefgaragengeschossen sind Stellplätze, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und Lagerräume zulässig.

Im gesamten SO<sub>EDW</sub> nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

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

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme der maximal zulässigen Geschossflächen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- (2) Die maximal zulässigen Geschossflächen werden wie folgt festgesetzt:

- 14.200 m<sup>2</sup> im WA,
- 60.000 m<sup>2</sup> im SO<sub>EDW</sub> Baufeld 2-1 bis 2-5,
- 4.960 m<sup>2</sup> im SO<sub>EDW</sub> Baufeld 2-6,
- 12.600 m<sup>2</sup> im SO<sub>EDW</sub> Baufeld 2-7.

- (3) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- Im WA bis zu einer GRZ von höchstens 0,87,
  - Im SO<sub>EDW</sub> bis zu einer GRZ von höchstens 0,95.

*Ergänzende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte**

- (1) Die Oberkanten (OK) der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Gebäudeoberkante (OK) ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Attika) des Gebäudes. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenkote des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH).
- (2) Im WA dürfen Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc., die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um 3,0 m von der äußeren Dachkante zurücktreten.

*Ergänzende Regelungen zur Höhenlage und deren Bezug sowie zu den Dachaufbauten, insbesondere im SO<sub>EDW</sub> werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- (1) Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) Im Plangebiet wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

*Ergänzende Regelungen zu Vordächern, Balkonen, Terrassen, Rücksprüngen von Baukörpern etc. werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 8 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen**

- (1) Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Garagenstellplätze sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen zulässig.

- (3) Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, in den Tiefgaragen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen („FSt“) zulässig. Mindestens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden oder in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.
- (4) Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) sowie innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen zulässig. Die Errichtung von Carports ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- (5) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Weitergehende Regelungen zu Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen etc. werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

### **§ 9 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender Attika auszubilden.
- (2) Sämtliche Flachdächer sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, deren Aufbaudicke mindestens 10 cm aufweisen muss.
- (3) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständering auf den Flachdächern generell zulässig, wobei diese Anlagen auf den Flachdächern nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.
- (4) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (5) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

*Weitergehende Regelungen zur Fassaden- / Dachgestaltung, zu Dachterrassen und Einfriedungen etc. werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

### **§ 10 Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet:

- (1) Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung errichtet werden.

(2) Generell unzulässig sind:

- großflächiges Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie Verschließen durch Platten,
- blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen,
- Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

Im WA:

(3) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.

*Weitergehende Regelungen zu Werbeanlagen, wie z.B. ein Werbekonzept für den Bereich des SO<sub>EDW</sub> werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

### Allgemeine Festsetzungen

(1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation gemäß der Artenliste in Absatz (2) zu verwenden. Dabei sind 50 % der zu pflanzenden Bäume als sogenannte „Klimabäume“ umzusetzen.

(2) Artenliste / Pflanzenauswahl

#### *Bäume 1. Ordnung*

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Salix alba	Silberweide

#### *Bäume 2. Ordnung*

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche

#### *Klimabäume 1. Ordnung*

Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn 'Allershausen'
Ginkgo biloba (männliche Sorte)	Fächerblattbaum
Platanus acerfolia	Platane
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel 'Italica'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde 'Brabant'

*Klimabäume 2. Ordnung*

Acer platanoides 'Columnare'  
Carpinus betulus 'Fastigiata'  
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'  
Magnolia kobus  
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

Spitzahorn 'Columnare'  
Pyramiden-Hainbuche  
Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine'  
Baummagnolie  
Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'

(3) Pflanzenqualität

*Bäume / Klimabäume 1. Ordnung*

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang (StU) 20-25 cm.  
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum  
(Gütebestimmung FLL).

*Bäume / Klimabäume 2. Ordnung*

Hochstämme 3-mal verpflanzt,  
Stammumfang (StU) 18-20 cm.  
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum  
(Gütebestimmung FLL).  
Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 20-25 cm.

(4) Pflanzdichte/Pflanzabstand:

*Bäume:*

Zwischen 10 und 12 m (in beengten innerstädtischen Situationen 8 - 10 m, in der freien Landschaft oder im Wechsel mit Längsparkplätzen 12 - 15 m).

(5) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 120 cm haben. Wenn Tiefgaragen mit einem Wasserspeicher von mindestens 25 cm Anstauhöhe ausgebildet werden, kann die Substratüberdeckung auf bis zu 75 cm, somit auf gesamt 100 cm reduziert werden.

(6) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 100 cm Tiefe zu gewährleisten. Wenn Tiefgaragen mit einem Wasserspeicher von mindestens 25 cm Anstauhöhe ausgebildet werden, kann die Substratüberdeckung auf bis zu 55 cm, somit gesamt 80 cm, reduziert werden.

(7) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

- (8) Pflanzflächen im Bereich von Sickerflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.
- (9) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang in der Lage abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung und das in der Planzeichnung (Teil A) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.
- (10) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen und als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestände sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Sind Bestands- oder Neupflanzungen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht ange raten erscheinen lassen, sind alternative Arten aus der Pflanzliste gemäß Absatz (2) zu verwenden.
- (11) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m (bei Säulenform 5,0 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.

#### Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

- (12) Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung vorgegebenen Gestaltungsprinzip in mindestens der dargestellten Anzahl mit standortgerechten Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.

#### Private Grün- und Freiflächen

- (13) Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- (14) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzflächen und / oder Naturrasen- / Wiesenflächen zu gestalten und zu pflegen.
- (15) Im WA ist je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung in der Pflanzqualität nach Absatz (3) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- (16) Private, oberirdische Stellplätze („St“) sind mit Bäumen zu gliedern. Für fünf Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung in der Pflanzqualität nach Absatz (3) zu pflanzen.
- (17) Zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Wurzelschutz in den Boden einzubringen.

### Gestaltungsfestsetzungen

(18) Nebengebäude mit Flachdach sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.

*Weitergehende Regelungen sowie Regelungen zum Natur- und Artenschutz werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 12 Grund- und Hochwasserschutz**

Für den Neu- und Umbau gilt:

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.
- (2) Niederschlagswasser von Tiefgaragenabfahrten, befestigten Anlieferungszone sowie von Bereichen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist im SO<sub>EDW</sub> unter Beachtung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

*Weitergehende Regelungen zum Grund- und Hochwasserschutz werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 13 Immissionsschutz**

*WA (Baufelder 1-1, 1-2) und SO<sub>EDW</sub> (Baufelder 2-6 und 2-7):*

### Baureihenfolge

- (1) Die Bebauung im WA im Baufeld 1-2 muss zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Bebauung im Baufeld 1-1 mindestens als Rohbau inklusive Fenster mit den zwingend festgesetzten Vollgeschossen und Oberkanten der Gebäude errichtet sein.

### Außenwohnbereiche

- (2) Im WA sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 60 dB(A) unzulässig.
- (3) Im Sondergebiet SO<sub>EDW</sub> sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 63 dB(A) unzulässig. Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind den Anlageplänen F.6.1.1. bis F.6.1.7. zu entnehmen.

### Schlaf- und Kinderzimmer im WA

- (4) Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind den Anlageplänen F.6.2.1. bis F.6.2.7. zu entnehmen.

- (5) Schlaf- und Kinderzimmer sind an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- (6) Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.

SO<sub>EDW</sub> (Baufelder 2-1, 2-3 und 2-5):

Soweit an der bestehenden Bebauung baugenehmigungspflichtige Änderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, gelten die nachfolgenden Regelungen zum Schallschutz:

Außenwohnbereiche

- (7) Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 63 dB(A) sind unzulässig. Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind den Anlageplänen F.6.1.1. bis F.6.1.7. zu entnehmen.

Schlaf- und Kinderzimmer

- (8) Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung des Beurteilungspegels betroffenen Fassaden sind den Anlageplänen F.6.2.1. bis F.6.2.7. zu entnehmen.
- (9) Schlaf- und Kinderzimmer sind an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- (10) Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.

Grundsätzliches und Abweichungen

- (11) Abweichungen von den Regelungen der Abs. (2), (3) und (7) sind möglich, sofern der Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags im WA bzw. 63 dB(A), tags im SO<sub>EDW</sub> gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der Beurteilungspegel anderweitig nachgewiesen wird.
- (12) Abweichungen von den Regelungen der Abs. (4), (5) und (6) bzw. (8), (9) und (10) sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

- (13) Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

*Weitergehende Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm außerhalb und innerhalb des Plangebiets werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

#### **§ 14 Geh-, Fahr-, Radfahr-, Verweil- und Leitungsrechte**

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen „g+f“ sind mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen „g1“ sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen „g2“ sind mit Verweilrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (4) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche „g+f+l“ ist mit Geh-, und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Grundstückes Fl.Nr. 5747/4, Gemarkung Augsburg sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

*Im weiteren Verfahren werden weitere Rechte (z.B. Feuerwehr- und Leitungsrechte) bei Bedarf ergänzt.*

### **C.3. Schlussbestimmungen**

#### **§ 15 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird folgender Bebauungsplan, soweit er innerhalb des Geltungsbereichs liegt, geändert und insoweit aufgehoben:

Bebauungsplan Nr. 422 A, „Für das Gebiet zwischen Friedberger Straße, dem Schäfflerbach und dem Altem Heuweg“, in Kraft getreten am 19.12.1969.

#### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 17 Inkrafttreten**

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

## D. Begründung

in der Fassung vom 28.03.2024.

### D.1. Anlass der Planung

Der im Stadtteil Herrenbach nördlich der Friedberger Straße, zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und dem Alten Heuweg gelegene Gebäudekomplex „Schwabencenter“ besteht aus einem überhöhten erdgeschossigen Flachbau, welcher sich insgesamt über 360 m Länge entlang der Friedberger Straße erstreckt sowie aus drei, die Stadtsilhouette prägenden Hochhäusern mit ca. 66 m Höhe. Im Nordosten des langgezogenen Flachbaus ist durch einen Zwischenbau ein mehrgeschossiges Parkhaus angebunden. Im Erdgeschoss und in Teilbereichen des von der Wilhelm-Hauff-Straße zugänglichen Sockelgeschosses befand sich ein Einkaufszentrum mit Ladenstraße, welches zwischenzeitlich in vielen Bereichen leer steht. Die drei integrierten Hochhäuser weisen mehrheitlich Wohnnutzung auf.

Das Schwabencenter steht beispielhaft für die Architektur der 1960er und 1970er Jahre und besitzt aufgrund seiner ursprünglichen Funktion als identitätsstiftender Wohn- und Nahversorgungsstandort eine hervorgehobene Bedeutung auch über das Quartier hinaus. Die fortschreitenden Leerstände der Einzelhandelsnutzung bedeuten einen spürbaren Funktionsverlust und mindern die Attraktivität des Standortes empfindlich.

Bestrebungen zur Attraktivierung und Revitalisierung der Einzelhandelsimmobilie wurden bereits seit dem Jahr 2015 durch die SCA Objektgesellschaft Augsburg GmbH & Co. KG als damalige Eigentümerin verfolgt, da das Einkaufszentrum trotz zwischenzeitlicher Sanierung weder baulich noch funktional modernen Anforderungen entsprach. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde dafür im April 2017 das Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP Nr. 479) und parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes (FP 1995-118) eingeleitet, jedoch mit Verweis auf die schwierige Vermarktungssituation im Einzelhandelsbereich nicht weiterverfolgt. Schließlich wurde das Areal 2019 an die Firma Solidas Invest 1.0 GmbH (im Weiteren als Investorin bezeichnet) verkauft. Nach Erwerb der Einzelhandelsimmobilie hat die Investorin in Abstimmung mit der Bauverwaltung zunächst die Defizite, Potentiale und Bedarfe des Quartiers analysiert und darauf aufbauend verschiedene Planungsvarianten untersucht.

Im Ergebnis soll der westliche Teil des Gebäuderiegels einschließlich der drei Hochhausbauten entlang der Friedberger Straße erhalten bleiben. Dieser Teil soll einer umfassenden Neuordnung und Neugestaltung unterworfen werden, um die Attraktivität als Einkaufszentrum zu stärken. Der östliche Gebäudeteil soll hingegen vollständig abgebrochen werden, um das Ensemble an der Friedberger Straße durch eine architektonisch qualitätvolle, mehrgeschossige Bebauung mit Gewerbe-, Dienstleistungs-, weiteren kleinteiligeren Einzelhandelsnutzungen sowie studentisches Wohnen sinnvoll zu ergänzen und so in seinem Erscheinungsbild aufzuwerten. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen neu geordnet werden. Anstelle des maroden Parkdecks im Nordosten soll dort schwerpunktmäßig ein attraktives Wohnquartier entstehen. Mit der Ausbildung von großzügigen Platzflächen und öffentlichen Grünflächen zwischen den Bauräumen sollen zudem die bestehenden Defizite hinsichtlich fehlender Aufenthalts- und Begegnungsräume reduziert werden.

Zur Erlangung von städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gesamtlösungsvorschlägen wurde die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung (MFB) als geeignetes Instrument für die komplexe Planungsaufgabe erachtet. Die städtebauliche Neuordnung soll sowohl den Vorstellungen der Investorin hinsichtlich einer attraktiven Nahversorgung und baulichen Nachverdichtung als auch den ermittelten Bedarfen hinsichtlich gesteigerter Wohn- und Aufenthaltsqualität und großzügiger öffentlicher Grünflächen Rechnung tragen. Den Planungsabsichten der Investorin wurden vom Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss in der Sitzung am 10.06.2021 zugestimmt.

Anfang 2022 erfolgte auf Veranlassung und Kosten der Investorin die Auslobung der MFB „Neues Schwaben Center Augsburg“ mit Beteiligung von sieben Architekturbüros. In der Jurysitzung am 30.05.2022 wurde vom Entscheidungsgremium die Arbeit des Büros fehlig moshfeghi architekten BDA, Hamburg einstimmig ausgewählt (siehe Kapitel D.4.6.). Als Resultat zahlreicher Besprechungen zwischen Investorin, Architekten, Freiraumplanern und den relevanten Fachdienststellen wurde dieses Planungskonzept im Sinne der Empfehlungen des Entscheidungsgremiums weiterentwickelt. Der Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss stimmte am 26.04.2023 dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Ausarbeitung der erforderlichen Vorentwürfe zu den nunmehr notwendigen Bauleitplanverfahren zu.

Für das Plangebiet gilt der seit dem 19.12.1969 rechtskräftige BP Nr. 422 A „Für das Gebiet zwischen Friedberger Straße, dem Schäfflerbach und dem Alten Heuweg“ (siehe Kapitel D 3.2.1.) Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans sind u.a. einige der geplanten Nutzungen, vor allem die Wohnnutzung im nördlichen Plangebiet sowie der Neubau des geplanten Kontenpunktes an der Friedberger Straße planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Planungskonzeptes (siehe Anlage F.9.) ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 484 erforderlich, in welchem unter anderem die konkreten Nutzungsarten der einzelnen Bereiche festgesetzt werden. Zudem sollen die Anordnung und Geschossigkeit der neuen baulichen Anlagen, die interne Erschließung des Areals, die Gestaltung und Verknüpfung von quartiersübergreifenden Strukturen u. a. in Bezug auf Verkehrs-, Wege- und Grünbeziehungen, der Arten- und Naturschutz sowie der erforderliche Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbindlich geregelt werden. Parallel dazu muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden (Verfahren 1995-206).

Die ursprünglichen, mittlerweile überholten Bauleitplanverfahren VBP Nr. 479 und FP 1995-118 wurden nunmehr auch formal endgültig eingestellt.

## **D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung**

### **D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 484 ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet wird von der Wilhelm-Hauff-Straße (einschließlich) im Norden, vom Alten Heuweg (teilweise einschließlich) im Osten, von der Friedberger Straße bzw. der Gentnerstraße (jeweils einschließlich) im Süden sowie vom Schäfflerbach im Westen begrenzt.

Das Plangebiet ist etwa 1,5 km vom Augsburger Stadtzentrum entfernt und umfasst eine Fläche von ca. 6,49 ha.

### **D.2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 5747/7 bis 5747/15 sowie auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 5747/16, jeweils Gemarkung Augsburg, befindlichen drei Hochhäuser des Schwabencenters einschließlich der darunter und dazwischenliegenden Flachbauten, das Garagengebäude im Westen sowie die den Gebäudebestand umschließende Privatstraße stehen im Eigentum von verschiedenen privaten bzw. gewerblichen Eigentümern in Form von sechs Eigentümergemeinschaften.

Die Flächen im Erdgeschoss und von Teilen des Sockelgeschosses des Gebäudebestandes (Fl.Nrn. 5747/7 bis 5747/14) stehen weitgehend im Teileigentum der Investorin.

Die im östlichen Planbereich liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 5747/5 und 5747/6, jeweils Gemarkung Augsburg, mit dem dort vorhandenen Gebäudebestand und dem nordöstlich situierten Parkhaus befinden sich im Alleineigentum der Investorin.

Bei den Grundstücken bzw. Teilgrundstücken der Fl.Nrn. 5529, 5534, 5535/66, 5617, 5733/1, 5740/1, 5740/2 und 5747/17, jeweils Gemarkung Augsburg, handelt es sich um öffentlich-rechtlich gewidmete Straßenflächen.

Die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 5507, 5530 und 5675/20 befinden sich als Kanal- bzw. Wasserflächen im städtischen Eigentum, ebenso wie die im Umgriff befindlichen Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 5529/1 und 5532.

Der auf Fl.Nr. 5747/5 Gemarkung Augsburg befindliche, nördliche Bereich der Privatstraße ist mit einem Fahrrecht zugunsten des nördlich gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 5747/4 Gemarkung Augsburg sowie zugunsten der Stadt Augsburg belastet. Für die um das Schwabencenter herumführende Privatstraße (Fl.Nr. 5747/5 bis Fl.Nr. 5747/16, jeweils Gemarkung Augsburg) ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Schwabencenters einschließlich der Investorin eingetragen, welches in der Ausübung beliebigen Dritten überlassen werden kann.

Auf der Fl.Nr. 5747/5 bestehen Nutzungsrechte zugunsten der Stadtwerke Augsburg für ein Schalthaus einer Trafo- und Gasdruckregelanlage.

### **D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet**

Das Schwabencenter besteht aus einem eingeschossigen (ehemaligen) Einkaufszentrum sowie drei darüber errichteten, überwiegend wohngenutzten Hochhäusern mit jeweils ca. 20 Geschossen. Die im Erdgeschoss angesiedelte Ladenstraße erstreckt sich entlang der Friedberger Straße in Ost-West-Richtung. Darunter befindet sich ein Sockelgeschoss auf Höhe der Wilhelm-Hauff-Straße, die einen Höhenniveauunterschied von ca. 3 m zur Friedberger Straße aufweist. Innerhalb des überwiegend leerstehenden Einkaufszentrums befinden sich aktuell ein Optikergeschäft, eine Apotheke, ein Handyladen sowie in einem ehemaligen Laden derzeit ein als „Wohnzimmer“ bezeichneter Bürgertreffpunkt für die Nachbarschaft und in den ehemaligen Räumen der Stadtparkasse die „B-Box“, ein vom Stadtjugendring Augsburg betriebener Jugendtreff.

In dem durch einen Zwischenbau angebotenen Parkhaus im Nordosten des Plangebietes sind auch Stellplätze für Anwohner untergebracht. Das Parkhaus besaß ursprünglich ein offenes Parkdeck auf dem Dach. Dieses und das darunterliegende Geschoss sind jedoch schon seit mehreren Jahren aufgrund baulicher Mängel für die Nutzung gesperrt. Auf der Ostseite des Parkhauses befindet sich eine aufgelassene Tankstelle mit Kfz-Service sowie eine Gasdruckregel- und Trafostation der Stadtwerke Augsburg. Zufahrt und Ausfahrten des Parkhauses erfolgen derzeit von der Wilhelm-Hauff-Straße. Auf der Ostseite ist auch eine Ausfahrt zu der dort befindlichen Privatstraße vorhanden.

Im Westen des Plangebietes schließt sich an den Gebäudekomplex des Schwabencenters eine einzelnstehende, mehrgeschossige Gemeinschaftsgarage an, die für privates Parken genutzt wird. Anwohnerstellplätze befinden sich auch in Teilen des Sockelgeschosses sowie in geringem Umfang als oberirdische Stellplätze zur Wilhelm-Hauff-Straße orientiert.

#### **D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung**

Im unmittelbaren Standortumfeld sind überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. Direkt nördlich und östlich des Schwabencenters befinden sich mehrgeschossige Wohnanlagen im zugehörigen Stadtteil Herrenbach. Die südlich des Kaufbaches und durch die Friedberger Straße abgetrennten Wohngebiete sind kleinteiliger strukturiert (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) und bilden die sog. „Spickel-Gartenstadt“. In Richtung Westen schließt jenseits des Schäfflerbaches ein Gewerbeareal mit verschiedenen Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie die Localbahn Augsburg und die Verkehrspolizeiinspektion Augsburg an. Nordöstlich der Kreuzung Alter Heuweg / Fritz-Koelle-Straße / Wilhelm-Hauff-Straße befindet sich die als Einzeldenkmal in der Denkmalliste der Stadt Augsburg eingetragene Kirche Don Bosco mit ihrem großzügigen Vorplatz. Als soziale Nutzung ist an den Kirchenkomplex eine Kindertagesstätte gleichen Namens sowie eine Wohneinrichtung des Dominikus-Ringeisen-Werks angeschlossen.

#### **D.2.5. Topografie, Vegetation**

Das sich über eine Länge von ca. 360 m in West-Ost-Richtung erstreckende Hauptgebäude des Schwabencenters überdeckt eine Hangkante zwischen der höher liegenden Friedberger Straße im Süden und der tiefer liegenden Wilhelm-Hauff-Straße im Norden. Die mittlere Geländehöhe auf der Südseite des Schwabencenters liegt bei ca. 483 m ü. NN. In Richtung Norden senkt sich das Gelände zur Wilhelm-Hauff-Straße hin bis auf ca. 480 m ü. NN ab.

Am südlichen Rand des Planareals entlang der Friedberger Straße ist typisches Straßenbegleitgrün in Form einer beidseitigen Baumreihe vorhanden. Ein größerer naturnaher Gehölzbestand ist an einer steileren Böschung am östlichen Rand des Plangebiets entlang des Alten Heuwegs situiert. Baumreihen und Gehölzstrukturen finden sich weiterhin an der Wilhelm-Hauff-Straße und im Westen entlang der Umfahrung der dortigen Gemeinschaftsgarage.

Am südwestlichen Übergang über die Friedberger Straße befinden sich im Bereich des Kaufbaches verschiedene in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg erfasste Biotope (siehe Kapitel D.4.8. und Anlage F.7.).

#### **D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten**

Geologisch ist der Planbereich Bestandteil der Lech-Wertach-Ebene, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgeformt ist. Er liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Lechauen, in denen entlang der Flüsse alluviale Schotter mit postglazialer Sand- und Lehmabdeckung bestimmend sind. Der Untergrund im Plangebiet besteht aus nacheiszeitlichen Schotterablagerungen bzw. Umlagerungen eiszeitlicher Schotter in der Talebene des Lechs. Bedingt durch die innerstädtische Lage und den hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad sind im Plangebiet natürliche Bodenverhältnisse kaum mehr anzutreffen.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich ein Teilstück des Kaufbaches sowie als Unterquerung der Friedberger Straße ein Teilstück des Schäfflerbaches.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 478 m ü. NN, der mittlere Grundwasserstand liegt 3-6 m unter Gelände. Dieser Wert wurde 2016 durch ein Bodengutachten und 2022 durch eine weitere orientierende bodenkundliche Untersuchung bestätigt, welche beide Grundwasserstände zwischen 477 m ü. NN und 478 m ü. NN erfassten. Die nächste Vorflut im Grundwasserstrom ist der Lech, der ca. 700 m östlich des Plangebietes von Süden nach Norden fließt.

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der nordöstliche, tiefergelegene Teil des Plangebietes im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>EXTREM</sub>). Dort sind bei Auftreten eines HQ<sub>EXTREM</sub>-Ereignisses und Versagen von Schutzbauten Überschwemmungen mit Wassertiefen von 1 bis 4 m möglich.

Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird darüber hinaus bei Starkregenereignissen der gesamte nordöstliche Teil des Plangebietes überflutet und beim Schäfflerbach wird ein „starker Abfluss (rote Kategorie)“ erwartet.

Für das Areal der ehemaligen Tankstelle im Nordosten des Plangebietes wurde bereits 2007 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine relevanten Kontaminationen des Bodens oder eine Gefährdung für das Grundwasser festgestellt. 2018 wurden bei Bohrungen im östlichen Bereich des Plangebietes anthropogene Auffüllungen angetroffen. Nachdem deren Schadstoffpotential aufgrund fehlender Analytik jedoch unbekannt blieb, wird das Grundstück Fl.Nr. 5747/5 im Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Augsburg als Verdachtsfläche geführt und in der Planzeichnung des BP entsprechend gekennzeichnet.

#### **D.2.7. Verkehrliche Anbindung**

Die MIV-Erschließung der überplanten Flächen des BP Nr. 484 erfolgt über den Alten Heuweg, die Wilhelm-Hauff-Straße und die Friedberger Straße, wobei letztere als B 300 sowohl eine direkte Verbindung zur Augsburger Innenstadt im Westen als auch

an das überregionale Straßennetz nach Osten, u.a. zur Bundesautobahn A 8 sicherstellt. Die vierspurige Friedberger Straße mit zugeordneten Fuß- und Radwegen verläuft im südlichen Plangebiet parallel zum Gebäudekomplex des Schwabencenters und einer dort befindlichen Privatstraße, auf die mittels einer (Rechts-)Abbiegespur eingefahren werden kann. Nach Norden besteht über den Alten Heuweg eine Anbindung in das Quartier Herrenbach und ins Augsburger Textilviertel. In südlicher Richtung können, über die von der Friedberger Straße abzweigende Spickelstraße das gleichnamige Quartier und die wiederum davon südlich gelegenen Erholungsflächen des Siebentischwaldes erreicht werden. Im Südwesten des Plangebietes ist eine Ampelanlage zur Querung der Friedberger Straße und eine für Fuß- und Radverkehr vorgesehene Brücke zur Querung des südlich angrenzenden Kaufbaches vorhanden.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über die um das Schwabencenter herumführende Privatstraße. Sie ist im Westen an die Wilhelm-Hauff-Straße angebunden und verläuft auf der Südseite mit anliegenden Stellplätzen entlang der Einkaufspassage. Im südlichen Bereich vom östlichen Hochhaus bis zum östlichen Ende des Gebäudekomplexes ist sie jedoch aus statischen Gründen für den Kfz-Verkehr gesperrt. Auf der Ostseite folgt sie dem topografischen Verlauf auf die Höhe des Sockelgeschosses hinunter entlang der Ostseite des Parkhauses, knickt nördlich des Parkhauses nach Westen ab und endet an der Wilhelm-Hauff-Straße.

Über die bestehenden Fußwege und teilweise auch kombinierten Fuß- und Radwege (Friedberger Straße, Alter Heuweg) entlang der anliegenden Straßen ist das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. In der Wilhelm-Hauff-Straße wird der Radverkehr mit dem MIV auf der Straße geführt. Um eine gute fußläufige und fahrradfreundliche Anbindung auch der südlich der Friedberger Straße gelegenen Wohnquartiere zum Schwabencenter gewährleisten zu können, wurde die marode Fußgängerbrücke an der Friedberger Straße abgebrochen und durch eine Lichtsignalanlage ersetzt

Im Plangebiet selbst gibt es bislang noch keinerlei öffentliche Durchwegungen. Der Gebäudekomplex des Schwabencenters kann in Nord-Süd-Richtung lediglich zu den Öffnungszeiten über die Ein- und Ausgänge der merkantilen Flächen fußläufig gekreuzt werden bzw. die vorhandene Privatstraße genutzt werden.

Über die Straßenbahnlinie 6 ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Diese führt entlang des Alten Heuwegs. Die Haltestelle "Schwabencenter" befindet sich am Kreuzungspunkt Alter Heuweg / Friedberger Straße. Die Buslinien 33 und 36 tangieren ebenfalls am Straßenbahn-Halt das Areal und führen als „Zubringer“ durch die Stadtteile Herrenbach / Textilviertel zur Straßenbahnlinie 1 am Jakobertor und zur Citygalerie als Ringverbindungen im Norden.

## **D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen FP ist der südliche Planbereich entlang der Friedberger Straße als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen und der nordöstliche Teilbereich ist als Verkehrsfläche „Öffentliche Parkplätze“ gekennzeichnet. Beide Bereiche tragen die Signatur „Bereiche mit Marktfunktion“. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind „Einzelbäume oder Alleen“ und an der östlichen Grenze „Zu sichernde und zu entwickelnde

Gehölzstrukturen“ dargestellt. Der westliche Grenzbereich trägt die Signatur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“.

Die geplante Neuordnung des Areals lässt sich nicht aus den bisherigen Darstellungen des FP entwickeln. Daher ist die FP-Änderung 1995-206 für den Bereich „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ im Planungsraum Spickel-Herrenbach erforderlich und erfolgt parallel zur Aufstellung des BP Nr. 484.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen soll der bisher als „Gemischte Bauflächen“ dargestellte Bereich zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ (SO<sub>EDW</sub>) dargestellt werden. Die Verkehrsfläche „Öffentliche Parkplätze“ wird zukünftig als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Beide Bereiche tragen weiterhin die Signatur „Bereiche mit Marktfunktion“. Lediglich im nordöstlichen Grenzbereich in dem zukünftig eine „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt wird, entfällt die Signatur. Die Signaturen für „Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ im Osten und die „Einzelbäume und Alleen“ im Süden bleiben unverändert enthalten und werden durch weitere Signaturen für „Einzelbäume oder Alleen“ an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzt. Die Kennzeichnung „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Westen wird beibehalten. Das Areal der ehemaligen Tankstelle im Nordosten des Änderungsbereiches wird künftig als Altlastenfläche gekennzeichnet.

## **D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung**

### **D.3.2.1. Rechtsgültige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der seit dem 19.12.1969 rechtskräftige BP Nr. 422 A „Für das Gebiet zwischen Friedberger Straße, dem Schäfflerbach und dem Alten Heuweg“. Dieser setzt das Einkaufszentrum einschließlich der drei Hochhäuser als Kerngebiet fest. Die im Kerngebiet festgesetzte GRZ beträgt 1,0 und ermöglicht somit eine vollständige Überbauung, als GFZ ist max. 2,4 zulässig. Entsprechend der hierfür gültigen BauNVO 1968 sind in diesem Bereich unter anderem Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung von Verkaufsfläche und Sortimenten zulässig.

Im Westen des Kerngebietes sowie im Nordosten entlang des Alten Heuwegs sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Des Weiteren regelt der BP Nr. 422 A auch die Verkehrsflächen, welche allesamt als öffentlich festgesetzt sind. Tatsächlich realisiert bzw. gewidmet wurden aber nur die Wilhelm-Hauff-Straße und der Alte Heuweg. Die übrigen Verkehrs- und Parkierungsflächen wurden als private Erschließungsflächen hergestellt.

Außerhalb des geplanten Umgriffs des BP Nr. 484 setzt der BP Nr. 422 A nördlich daran angrenzend reine Wohngebiete mit Gemeinschafts- bzw. Tiefgaragen fest. Anstelle der im Nordosten festgesetzten Gemeinschaftsgarage sieht das Planungskonzept wohnbaulich zu entwickelnde Flächen vor. Entlang der Friedberger Straße ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, Büros, Beherbergungsbetriebe (Boarding House) sowie Wohnen für Studierende, gesundheitlichen und sozialen Nutzungen (Gesundheitszentrum, Kindertagesstätte) geplant.

Der BP Nr. 422 A bietet aus vorgenannten Gründen keine Grundlage für die Realisierung des Planungsvorhabens, sodass die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 484 erforderlich ist. Die wohnbaulich zu entwickelnden Flächen im Norden werden dabei als

„Allgemeines Wohngebiet“, die südlich gelegenen Flächen entlang der Friedberger Straße mit dem vorgesehenen Nutzungsmix als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen“ (SO<sub>EDW</sub>) festgesetzt. Die am westlichen Rand des Plangebietes befindliche Bestandsgarage wird weiterhin als Gemeinschaftsgarage festgesetzt. Mit Inkrafttreten des BP Nr. 484 wird der BP Nr. 422 A im überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

## **D.4. Planungsvorgaben**

### **D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Augsburg ist im LEP als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden (Grundsatz 2.1.10). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1.). Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3). Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen generell nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen (Ziel 5.3.2).

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß Regionalplan soll der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (Ziel A II 1.3). Zudem soll auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden (Ziel B II 3.2). Der große Verdichtungsraum Augsburg wird als besonders geeignet für eine Siedlungsentwicklung angesehen (Ziel B V 1.2), wobei auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden soll. Für die Siedlungsentwicklung sollen vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale im Bereich der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (Ziel B V 1.5).

Die geplante Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes „Schwabencenter“ sowie die darüber hinaus geplante Neuordnung und bauliche Entwicklung des Areals nördlich der Friedberger Straße und südlich der Wilhelm-Hauff-Straße entspricht demzufolge den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen.

### **D.4.2. Stadtentwicklungskonzept**

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt von gesamtstädtischer Bedeutung 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 zu berücksichtigen. Das STEK und das am 28.10.2021 vom Stadtrat beschlossene Räumliche Leitbild geben auch bei der Aufstellung des BP Nr. 484 wesentliche Zielsetzungen vor. Aufgrund seiner Größe, seiner Lage, der Versorgungsfunktion für die

Umgebung und seiner einprägsamen Silhouette im Stadtbild ist das Schwabencenter und seine Weiterentwicklung von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Das Plangebiet liegt an einer Hauptentwicklungsachse, die sich von der Innenstadt entlang der Friedberger Straße über die Stadtteile Spickel, Herrenbach und Hochzoll erstreckt. Es nimmt deshalb eine wichtige Funktion in der polyzentralen Stadtstruktur wahr. Zudem bildet das Schwabencenter den Schwerpunkt des ausgewiesenen Stadtteilzentrums Spickel-Herrenbach und weist deshalb eine wichtige (Nah)versorgungs-, aber auch Identifikationsfunktion für die Bevölkerung sowohl im Spickel wie auch im Herrenbach auf. Durch die in den letzten Jahren zunehmenden Leerstände und dem damit einhergehenden Trading-Down-Effekt konnte das Stadtteilzentrum die ihm zugeordneten Aufgaben (Versorgung, Treffpunkt, Identifikation) nur noch z.T. wahrnehmen. Eine dringend erforderliche Revitalisierung des Einzelhandels und die Nachnutzung brachliegender Flächen entspricht den Leitsätzen „Innen- vor Außenentwicklung“ und „doppelte Innenentwicklung“. Zudem werden erforderliche neue Siedlungspotentiale erschlossen.

Im Sinne des Leitgedankens „Stadt der kurzen Wege“ ist eine funktionale Durchmischung anzustreben, insbesondere hinsichtlich von Grün- und Freizeitangeboten sowie der Nutzungsarten (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen). Der ggf. damit einhergehende Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita, Schule, Beratungs- und Betreuungsangebote, soziale Treffpunkte) ist zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist das „Wohnzimmer im Schwaben Center“ als sozialer Treffpunkt auszubauen.

Von Seiten der Stadtentwicklung wird insbesondere auf folgende Aspekte hingewiesen:

#### Wohnungsbau

Die geplante Wohnnutzung trägt maßgeblich dazu bei, relativ innenstadtnah, dringend erforderlichen (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen. Neben einem entsprechenden Anteil an geförderten bzw. preisgebundenem Wohnraum sind verschiedene Wohnungsgrößen insbesondere auch für Familien vorzusehen.

#### Mobilität

Als Stadtteilzentrum soll das Plangebiet auch zu einem Mobilitätsknoten entwickelt werden. Dieser zentrale Knotenpunkt ist so auszugestalten, dass unterschiedliche Verkehrsträger (insbesondere umweltfreundliche Mobilitätsformen) zu Wegeketten verknüpft werden können. Neben ausreichend vorhandenen Fahrradabstellplätzen (auch für Lastenfahrräder und -Anhänger), die überwiegend überdacht und sicher sein sollten, sind auch Car- und Bike-Sharing Angebote mitzudenken. Eine ausreichende Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (KFZ und Fahrrad) sollte ebenfalls mitgeplant werden.

#### Hydrologie

Aufgrund der Lage des Schwabencenters in einem wassersensiblen Bereich (Nähe zu Hauptstadt-/Kauf-, Herren- und Schäfflerbach, Hochwassereinzugsbereich des Lechs, hoher Grundwasserstand und hoher Versiegelungsgrad) sind angesichts der geplanten mehrstöckigen Tiefgaragen und zunehmender Starkregenereignisse besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen zu beachten. Aus diesem Grund sind innovative Entwässerungs- und Niederschlagskonzepte zu entwickeln bzw. vorhandene Netzstrukturen

anzupassen. Maßnahmen, wie die Anlage landschaftsplanerisch gestalteter Grünmulden, von Gründächern oder oberirdische Fließwege, die einen Beitrag zur temporären Retention von Niederschlagswasser leisten, sind aufzuzeigen. Zudem wird die Erarbeitung einer Gefährdungsanalyse zu Auswirkungen von Starkregenereignissen empfohlen.

#### Stadtklima / Energieversorgung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auch im Umfeld des Schwabencenters ist durch energetisches bzw. zukunftsweisendes Bauen der Klimaschutz zu intensivieren. Lösungen für Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Begrünung von Dach-, Fassaden und Hofflächen, die Schaffung multifunktional nutzbarer Grün- und Freiflächen oder Gebäudeausrichtungen können den urbanen Hitzeinsel-Effekt abmildern und sind einzuplanen. Im Hinblick auf die energetische Versorgung des (Neu-)Baugebietes sollten schwerpunktmäßig regenerative Energien zur Anwendung kommen.

### **D.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Entsprechend den Vorgaben des fortgeschriebenen EHK-2016 bildet das Plangebiet mit dem Schwabencenter den Schwerpunkt des ausgewiesenen Stadtteilzentrums „Spickel-Herrenbach“. Zum Stadtteilzentrum gehören neben dem Schwabencenter auch westlich davon liegende Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe entlang der Friedberger Straße. Zahlreiche Betriebsschließungen im Schwabencenter haben zu einer deutlichen Leerstandsprägung und Trading-Down-Tendenzen geführt. Es kann die ihm zugesprochenen Aufgaben als Versorgungs-, Mittelpunkt- und Treffpunktfunktion sowie Identifikationsort deshalb nur noch in Teilen wahrnehmen.

Im Schwabencenter sind künftig Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit einer sortimentsbezogenen Untergliederung von maximal 12.000 m<sup>2</sup> zulässig. Die grundsätzliche Konformität mit dem EHK-2016 sowie die Verträglichkeit mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wurde durch die Wirtschaftsförderung geprüft. Durch die Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 12.000 m<sup>2</sup> als Maximum und die Verkaufsflächenobergrenzen nach Sortimenten kann eine marktgerechte und langfristige Sicherung des Standortes bzw. des Stadtteilzentrums sowie dessen Entwicklungsfähigkeit gewährleistet werden, ohne dabei eine Überdimensionierung im Vergleich zu bestehenden Stadtteilzentren zu schaffen. Die abschließende landesplanerische Überprüfung der Planung erfolgt durch die Regierung von Schwaben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

### **D.4.4. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten; Grundsatzbeschluss zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros**

Der Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Augsburg vom 29.06.2017 (BSV/17/00321) enthält ein von der Bauverwaltung erarbeitetes, bauplanungsrechtliches Konzept zur Steuerung dieser Nutzungen. Anhand des darin enthaltenen Prüfschemas ist erkennbar, dass sich das Plangebiet in Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen befindet und weitere besonders schutzwürdige Nutzungen im unmittelbar anschließenden Umfeld anzutreffen sind (Don-Bosco-Kirchzentrum mit einer Wohneinrichtung des Dominikus-Ringeisen-Werks und des Kindergartens Don Bosco).

Auch gemäß dem vom Stadtrat im Jahr 2011 gefassten Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet (BSV/11/00178) ist das an der als Ausfallstraße dienenden Friedberger Straße befindliche, innenstadtnahe Stadtteilzentrum Schwabencenter als städtebaulich empfindlicher Bereich mit erhöhtem Ansiedlungsdruck von Spielhallen/Wettbüros anzusehen. Im Sinne dieses Beschlusses stellt das Plangebiet einen Tabubereich aufgrund der vorgenannten schützenswerten Nutzungen im Umfeld sowie einen Konfliktbereich im Hinblick auf die Funktion als Stadtteil- und Nahversorgungszentrum dar. Auch im Plangebiet selbst sollen Wohnnutzungen und eine Kindertagesstätte entstehen, sodass das Areal als Potenzialfläche weder für Spielhallen/Wettbüros noch für Bordelle, bordellartige Betriebe und sexbezogene Vergnügungsstätten einzustufen ist. Demzufolge sind solche Nutzungen im BP Nr. 484 künftig ausgeschlossen.

#### **D.4.5. Stadtteilentwicklungskonzept**

Am 29.10.2010 wurde die Endfassung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadtteile Texteilviertel / Herrenbach vom Stadtrat beschlossen. In einem vorangegangenen intensiven Beteiligungsprozess wurden die Stärken und Schwächen der beiden Stadtteile ermittelt und die Ziele für deren zukünftige Entwicklung formuliert.

Das ISEK von 2010 formuliert einen städtebaulichen Maßnahmenkatalog für das Schwabencenter und sein Umfeld, welches unter anderem die Revitalisierung, die Sanierung der bestehenden Substanz, die Nutzungsergänzung zum Einzelhandel durch andere Nutzungen wie Wellness, Fitness, Gesundheit und Bewegung und den Ausbau der Nahversorgung vorsieht. Als dringend erforderlich wurden auch die Verbesserung des Wohnumfelds sowie die des Vorfeldes und die Schaffung von öffentlichen Plätzen für Kommunikation und Begegnung angesehen.

#### **D.4.6. Städtebaulicher Entwurf, Mehrfachbeauftragung**

Nach der Zustimmung des Bau-, Hochbau- und Konversionsausschusses im Juni 2021 wurde in enger Kooperation mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen Anfang 2022 die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung für den östlichen Teil des Plangebietes (Fl.Nrn. 5747/5, 5747/6 und 5747/7) erarbeitet. Das Raumprogramm sah merkanthale Flächen (Einzelhandel und Dienstleistungen) mit ca. 4.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche im EG sowie studentisches Wohnen mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> GF und sonstige gewerbliche Nutzungen (Büros, Boarding-House-Flächen) mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> GF in den Obergeschossen vor. Im Wohnquartier sollten insgesamt ca. 12.500 m<sup>2</sup> GF geplant werden. Dabei sollte für ca. 144 Wohneinheiten ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen und –größen vorgeschlagen werden. In einem sog. „Verzahnungsbereich“ sollten Ergänzungsnutzungen zur Belebung der Erdgeschosszonen und Stärkung sozialer Strukturen situiert werden. Zur Deckung des Kinderbetreuungsbedarfes über das Plangebiet hinaus war bei der Planungsaufgabe eine sechsprüppige Kindertagesstätte gefordert. Entsprechend dem „Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg“ sollte im Neubau-Quartier eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität von mindestens 15 % der Bearbeitungsfläche der MFB geschaffen werden.

In der Jurysitzung am 30.05.2022 wurde von einem Entscheidungsgremium der Entwurf des Planungsbüros fehlig moshfeghi architekten BDA, Hamburg einstimmig ausgewählt und zur weiteren Ausarbeitung empfohlen. Die eingereichte Arbeit überzeugte

insbesondere hinsichtlich der „klaren und raumbildenden Antwort auf den signifikanten Bestand des Schwabencenters“ sowie der „strukturell und städtebaulich gekonnten Ergänzung durch den nördlich anschließenden Wohnbau“. Kritisiert wurde die zu hohe städtebauliche Dichte, die über dem Soll der Auslobung lag und ein Abstandsflächenproblem nach Norden und Westen aufzeigte. Ebenfalls kritisch angemerkt wurde die starke Versiegelung der angebotenen Freiräume und das Fehlen eines größeren öffentlichen Grünraums. Auch die Erfüllung der Kriterien der Schwammstadt sollte noch intensiver untersucht werden. Zudem sollte die nachzuweisende Anzahl und Zuordnung der Stellplätze sowie die Größe der Kindertagesstätte einschließlich deren Freianlagen überarbeitet werden.

Am 21.07.2022 wurde dem Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss über die Rahmenbedingungen, den Ablauf und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung berichtet. Der Ausschuss stimmte einer weiteren Überarbeitung des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes im Sinne der o.g. Empfehlungen des Entscheidungsgremiums zu. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 bis zum ersten Quartal 2023 wurde das Planungskonzept überarbeitet. Dabei wurden u. a. zugunsten einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche die Grundfläche der geplanten Neubauten reduziert, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Zufahrtssituation detaillierter abgestimmt, die Situierung der geplanten Kindertagesstätte geändert und Maßnahmen im Sinne der „Schwammstadt“ konkretisiert.

Das mit dem Stadtplanungsamt und den weiteren relevanten Fachdienststellen abgestimmte, überarbeitete Konzept wurde am 26.04.2023 dem Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss erneut vorgelegt. Dieser stimmte dem städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Ausarbeitung der Planunterlagen zu den erforderlichen Bauleitplanverfahren zu. Vor dem förmlichen Verfahrensbeginn mussten durch die Investorin noch einige wesentliche Punkte (u.a. Nachweis der grundsätzlichen Grundstücksverfügbarkeit, Überarbeitung der schalltechnischen Nachweise, Machbarkeit der Kindertagesstätte, städtebaulich verträgliche Unterbringung der Nebenanlagen, Nachweis der Rettungswege, Planung der neuen Lage der Gasdruckregel- und Trafostation in Abstimmung mit den Stadtwerken Augsburg, Vorschläge zur Qualitätssicherung des Hochbaus und der Freianlagen) geklärt werden.

#### **D.4.7. Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg**

Im GrüKo der Stadt Augsburg (Stand 14.09.2021) ist das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ mit „mittlerem Versiegelungsgrad“ (35 bis 69 %) verzeichnet. Nutzungskonflikte sind unter anderem eine Lärmbelastung über 65 dB (A) entlang der Friedberger Straße und des Alten Heuwegs sowie die Lage innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>Extrem</sub>) angegeben. Der Bestandsplan zeigt Grünstrukturen entlang des Kauf- und Schäfflerbaches auf. Das GrüKo formuliert für das Plangebiet die Durchgrünung des Stadtquartiers Herrenbach, die Stärkung der Grünverbundachse entlang der Friedberger Straße sowie für den Schäfflerbach die Revitalisierung und Verbesserung seiner Erlebbarkeit als relevante Entwicklungsziele.

#### **D.4.8. Arten- und Biotopschutzprogramm**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Augsburg (2002) sind im südlichen und südwestlichen Randbereich des Plangebietes entlang des Kaufbaches verschiedene Biotope erfasst, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 484

befinden bzw. teilweise in diesen hineinragen. Dabei handelt es sich mehrheitlich um „Baumhecken am Kaufbach zwischen den Stadtteilen Spickel und Herrenbach“ mit den Biotopnummern A-1367-005, A-1367-006, A-1367-007 und A-1367-008; die beiden Biotope A-1367-003 und A-1367-004 entlang der Gentnerstraße stellen „Eschenreihen im Stadtteil Spickel“ dar (siehe Anlage F.7.). Das in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg erfasste Biotop A-1367-009 zwischen der westlichen Umfahrung des Gemeinschaftsgaragengebäudes und dem Schöfflerbach grenzt an den Geltungsbereich des BP Nr. 484 an.

Als Zielstellungen für den Planungsraum werden im ABSP, neben dem Erhalt und der Optimierung der vorgenannten Grünstrukturen auch die Verbesserung der Lebensraum- und Verbundfunktionen der Stadtbäche und -kanäle durch naturnahe Gestaltung von Gewässerbett und Ufer sowie die weitere Verbesserung der Durchgängigkeit für Fische und andere Fließgewässerorganismen genannt. Dabei soll eine Beseitigung von Überdeckelungen erfolgen.

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

### **D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept**

Ziel der Planung ist die umfassende Neuordnung und bauliche Entwicklung des Ensembles Schwabencenter hin zu einem modernen gemischt genutzten Quartier. Das Entwicklungspotential des an der Friedberger Straße gelegenen Einzelhandelsstandorts soll genutzt werden, um die Funktion als Nahversorgungszentrum nachhaltig wiederherzustellen und durch die Ergänzungen mit anderen Nutzungen ein attraktives Stadtteilzentrum zu schaffen. Im nordöstlichen Teilbereich ist ein zeitgemäßes Wohnquartier geplant, das zur Deckung des im gesamten Stadtgebiet Augsburg vorhandenen hohen Bedarfes an Wohnraum beitragen kann. An der Schnittstelle zwischen Wohnquartier und merkantilem Bereich soll ein zentraler grüner Quartiersplatz entstehen. Im Osten schließt daran eine großzügige öffentliche Grünfläche an, die sich entlang der Hangkante auf der Ostseite des Plangebietes fortsetzt und vielfältig nutzbare attraktive Räume für Erholung und Freizeitaktivitäten anbietet. Die weitgehende Zugänglichkeit der privaten Freiflächen für die Öffentlichkeit ermöglicht dabei im Sinne der sogenannten „Stadt der kurzen Wege“ eine engmaschige Vernetzung mit den benachbarten Wohngebieten.

Die mit der Planung angestrebte hochwertige Folgenutzung des seit mehreren Jahren durch Leerstand und Trading-Down-Tendenzen geprägten Einzelhandelsstandorts in innerstädtischer Lage trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in hohem Maße Rechnung, da stark versiegelte Flächen einer innovativen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden sollen.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes wurde von fehlig moshfeghi architekten BDA ein mit dem Stadtplanungsamt sowie weiteren maßgebenden städtischen Fachdienststellen abgestimmter städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes des BP Nr. 484 erarbeitet (siehe Anlage F.9.).

#### Planungskonzept

*Merkantiler Bereich entlang der Friedberger Straße (SO<sub>EDW</sub> - Baufelder 2-1 bis 2-7)*

Der Westteil des baulichen Ensembles soll einschließlich der Hochhäuser erhalten und im Erdgeschoss ein Gesundheitszentrum einschließlich weiterer affiner Nutzungen (Baufeld 2-2 bis 2-3) sowie ein Einzelhandelsvollversorger (Baufeld 2-4 bis 2-5) verortet werden. Hier sollen auch die Standorte für die im Schwabencenter befindliche Apotheke sowie für das sog. „Wohnzimmer“ als sozialer Treffpunkt zur Stärkung öffentlicher Kommunikationsräume und Gemeinschaftsprojekte gesichert und eine barrierefreie Durchquerung von Nord nach Süd durch das Gebäude ermöglicht werden.

Die Erdgeschosszone wird umfassend gestalterisch aufgewertet und nach Abbruch der an das östliche Hochhaus angrenzenden Baustrukturen durch eine attraktive, urbane Bebauung mit Handel, Dienstleistung und Läden arrondiert, die städtebaulich schlüssig an die vorhandenen Strukturen anbindet (Baufeld 2-6). Dieser Gebäudeteil soll auf der Ostseite mit zwei Geschossen überbaut werden, um dort eine sechsprüppige Kindertagesstätte unterzubringen. Neben dem aufgrund der geplanten Wohnnutzung kausal erforderlichen Bedarf werden dort zusätzliche Kitaplätze geschaffen, um das im Sozialmonitoringbezirk „Wolfram- und Herrenbachviertel“ beschränkte Betreuungsangebot zu verbessern. Die Außenspielflächen sollen überwiegend auf dem Dach unmittelbar an das Gebäude angedockt werden.

Das am Knotenpunkt von Friedberger Straße / Alter Heuweg platzierte neu geplante Solitärgebäude bildet mit ca. 30 m Gebäudehöhe einen identitätsstiftenden Auftakt ins Quartier (Baufeld 2-7). Durch seine exponierte Lage und die unmittelbare Nähe zur Straßenbahnhaltestelle dient das Gebäude als Kopfbau zur neuen Adressbildung für das Quartier. Der Versatz des Gebäudes nach Norden schafft einen Platzraum zur Friedberger Straße, sodass die drei markanten Hochhäuser ihre städtebauliche Prägnanz behalten, ohne in Konkurrenz mit dem Neubau zu treten. Im Erdgeschoss sollen kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie Gastronomieflächen eingerichtet werden. In den Obergeschossen dieses Baukörpers sollen Flächen für Büronutzungen, Wohnen für Studierende sowie für ein Boarding-House entstehen. In der gesamten Erdgeschosszone entlang der Friedberger Straße soll zukünftig ein vielfältiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot gewährleistet werden.

Für PKW-Stellplätze, Fahrrad- und Sonderabstellplätze und Nebenräume ist eine zusammenhängende, dreigeschossige Tiefgarage mit einer neu geplanten Hauptein- und -ausfahrt von der Friedberger Straße vorgesehen.

#### *Wohnquartier im Norden (Baufelder 1-1 bis 1-2)*

Die beiden in U-Form als Blockrandbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäudeabschnitten konzipierten Wohngebäude bilden jeweils zum Verkehrsraum geschützte halböffentliche, mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattete Freiräume. Das Abrücken des nordwestlichen Gebäuderiegels (Baufeld 1-1) gegenüber der privaten Stichstraße schafft einen Quartierseingang von Norden. Hier findet auch die erforderliche Gasdruckregel- und Trafostation ihren Standort. Das auf der Ostseite situierte Gebäude (Baufeld 1-2) nimmt die leichte Diagonale des Alten Heuwegs auf und schafft mit dieser klaren Raumkante einen städtebaulichen Abschluss für das gesamte Quartier. Alle Wohnungen werden zu den öffentlichen Bereichen hin mindestens als Hochparterre, zu den privaten Höfen hingegen mit ebenerdigen Zugang geplant. Ergänzungsnutzungen in den nach Süden zum Quartiersplatz und zur öffentlichen Grünfläche ausgerichteten Erdgeschosszonen sollen zur Stärkung sozialer Strukturen beitragen.

Entsprechend den Regelungen des Grundsatzbeschlusses III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg sollen mindestens 30 Prozent des

neuen Wohnraums als staatlich geförderter Wohnungsbau mit einer Bindungsdauer von mindestens 40 Jahren erstellt werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, von Car- und Bike-Sharing-Plätzen sowie von notwendigen Nebenräumen soll im Wohnquartier eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet werden, die direkt von der Wilhelm-Hauff-Straße aus erschlossen wird. Fahrrad-Besucherstellplätze und Aufstellflächen zur Abholung der Mülltonnen sind in den angrenzenden Außenflächen untergebracht.

#### *Freiflächengestaltung, öffentliches Grün*

Die Planung sieht eine zusammenhängende L-förmige Grünfläche vom Zentrum entlang der östlich gelegenen Hangkante des Plangebietes vor. Diese ist als künftige öffentliche Grünanlage (ohne Unterbauung) mit Großbäumen und weitgehendem Erhalt der schützenswerten Vegetation an der Böschungskante zum Alten Heuweg vorgesehen und wird im Sinne des Grundsatzbeschlusses III bereits allein, neben den anderen geplanten, öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen, ca. 15 % der Grundstücksfläche des Neubauareals abdecken. Der parallel zum Alten Heuweg verlaufende Böschungsbereich soll durch eine Reduzierung des Höhensprungs topografisch umgebildet und zusätzlich teilweise auf 20 m verbreitert werden.

Entlang einer barrierefrei gestalteten Nord-Süd-Achse durch das Neubauareal werden verschiedene öffentliche und halböffentliche Freiräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Außerdem wird eine fußläufige Erschließung in Ost-West-Richtung zum ÖV-Haltepunkt am Alten Heuweg hergestellt. Die topografischen Höhenunterschiede zwischen Norden und Süden sind innerhalb des Quartiers durch Treppen und Rampen gelöst. Um ein lebendiges, fußgängerfreundliches Stadtteilzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und eine engmaschige Vernetzung mit den benachbarten Wohngebieten zu ermöglichen, sind nahezu alle Wege dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten und werden mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

#### *Schwammstadt-Prinzip*

Für den östlichen (Neubau-)Bereich des Plangebiets wurde ein Wasserentsorgungskonzept im Sinne des „Schwammstadtprinzips“ mit verschiedenen Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser erarbeitet. Aus der Hochwassergefahrenkarte und der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist ersichtlich, dass sich der nordöstliche, tiefergelegene Teil des Plangebietes im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>EXTREM</sub>) befindet und dieser Bereich bei Starkregenereignissen überflutet wird. Im weiteren Verfahren ist deshalb zu klären, ob neben den in der aktuellen Planung vorgesehenen Maßnahmen (topografische Modellierung mit Ausbildung von Geländestufen, Entwässerungsmulde an der tiefsten Stelle im Nordosten des Plangebietes etc.) zusätzliche Schritte zum wirksamen Schutz des Gebietes vor Hochwasser und Starkregen erforderlich sind.

## **D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen**

### D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

#### D.5.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das aktuelle Planungskonzept sieht für die Baufelder 1-1 und 1-2 vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes vor. Anstatt der im rechtskräftigen BP Nr. 422 A festgesetzten Gemeinschaftsgarage wird daher für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des BP Nr. 484 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nördlich und östlich des überplanten Areals bereits bestehenden Wohnstrukturen können damit auch im Plangebiet fortgeführt und sinnvoll ergänzt werden. Demzufolge orientieren sich die zur geplanten Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen am Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Von denen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsformen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen, da die für diese Nutzungsformen erforderlichen Flächenpotentiale nicht zur Verfügung stehen und sie auch nicht Gegenstand des verfolgten städtebaulichen Konzepts sind. Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da das neu geplante Wohngebiet in erster Linie zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs in der Stadt Augsburg ausgewiesen wurde. Damit können auch spätere Zweckentfremdungen vermieden werden, welche die Lage auf dem angespannten Wohnungsmarkt verschärfen würden. Im Plangebiet sind im Bauteil 2-7 des angrenzenden SO<sub>EDW</sub> Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sodass dort ein ausreichendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden kann.

In den nach Süden ausgerichteten Erdgeschosszonen des viergeschossigen Gebäudeteils von Baufeld 1-1 und des fünfgeschossigen Gebäudeteils von Baufeld 1-2 an der Schnittstelle zum Quartiersplatz im SO<sub>EDW</sub> bzw. zur öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Räume für freie Berufe, Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit wird eine bereits in der MFB vorgegebene Verzahnung zwischen dem Wohnquartier und dem Sondergebiet sowie eine angemessene Belegung der verbindenden Platz- und Freiflächen angestrebt.

#### D.5.2.1.2. Sonstiges Sondergebiet

Der parallel zur Friedberger Straße verlaufende, südliche Teil des Plangebietes (Baufelder 2-1 bis 2-7) wird zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen“ (SO<sub>EDW</sub>) festgesetzt. Da für das SO<sub>EDW</sub> auch zukünftig ein Mix aus vielfältigen Nutzungen (Handel, Wohnen und sonstiges Gewerbe) beabsichtigt ist, wird zur Trennung dieser verschiedenen Nutzungen eine vertikal gegliederte Zulässigkeitsbeschränkung vorgenommen.

Im gesamten SO<sub>EDW</sub> sind im Erdgeschoss die für Einkaufszentren typischen Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss sowie im Baufeld 2-7 auch im 1. Obergeschoss Büro- und Verwaltungsnutzungen, Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur Stärkung der Funktion des Schwabencenters als Stadtteil- und Nahversorgungszentrum zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 12.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Aufgrund eines im Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss am 27.01.2016 beschlossenen Sortimentskonzeptes und in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung erfolgt eine Aufteilung der Verkaufsflächen auf die festgesetzten Sortimente. Zum Sortimentsbereich Gesundheit/Körperpflege gehören Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte.

Die grundsätzliche Konformität mit dem EHK-2016 sowie die Verträglichkeit mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wurde durch die Wirtschaftsförderung geprüft. Die Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> und der Verkaufsflächenobergrenzen nach Sortimenten gewährleistet eine marktgerechte und langfristige Sicherung des Standortes und dessen Entwicklungsfähigkeit sowie die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

In den Hochhäusern (Bauteile 2-1, 2-3 und 2-5) ist ab dem 1. Obergeschoss entsprechend der aktuellen Belegung Wohnnutzung allgemein zugelassen. Um die Wohnnutzung zu stärken, sind ab dem 1. Obergeschoss Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Andere Nutzungen sind hingegen in diesen Geschossen auch ausnahmsweise nicht zulässig, um die Wohnnutzung in den Hochhäusern vor damit verbundenen Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Standort für die Kita soll im Baufeld 2-6 verortet werden. Im 1. und 2. Obergeschoss im Baufeld 2-6 sind demzufolge Anlagen für soziale Zwecke zulässig, eine separate Ausweisung z.B. als Gemeinbedarfsfläche ist hierfür nicht erforderlich.

Im Baufeld 2-7 sind vom 2. bis 7. Obergeschoss Wohnungen für Studierende, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, um das Stadtteilzentrum durch die Ergänzungen mit anderen Nutzungen stärker zu beleben und einen entsprechenden Bedarf zu decken. Im 8. Obergeschoss werden ausschließlich den Wohnungen für Studierende dienende Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen, um dort einen Gemeinschaftsraum im Sinne des konkreten Planungskonzeptes zu ermöglichen.

In dem zur Wilhelm-Hauff-Straße orientierten Sockelgeschoss der Bauteile 2-1, 2-3 und 2-5 sind Stellplätze und Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume, Lagerräume sowie entsprechend den bestehenden Nutzungen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig. In den Baufeldern 2-2 und 2-4 sind in dem zur Wilhelm-Hauff-Straße orientierten Sockelgeschoss sowie in den Tiefgaragengeschossen der Baufelder 2-6 und 2-7 hingegen nur Stellplätze, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und Lagerräume zulässig, um den bestehenden hohen Stellplatzbedarf abzudecken.

Im gesamten Plangebiet werden Vergnügungsstätten (Spielhallen/Wettbüros, Discotheken etc.), Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Es ist gemäß Prüfschema (siehe Kapitel D.4.4.) nicht als Potenzialfläche zur Ansiedlung derartiger Nutzungen einzustufen.

#### D.5.2.1.3. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 484 ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes sowie der im Umfeld bereits teilweise bestehenden Wohnnutzungen sowie sonstigen sensiblen Nutzungen (Don-Bosco-Kirche) führen. Zudem widersprechen derartige Anlagen der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten,

gemischt genutzten Quartiers, das als Stadtteilzentrum mit attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen fungieren soll.

#### D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossfläche (GF), der Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß, zum Teil zwingend) und der Höhe der baulichen Anlagen (OK) innerhalb der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) entsprechend des vorhandenen Bestandes sowie der Neubauplanungen ausreichend bestimmt.

##### D.5.2.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,45 festgesetzt. Mit dieser GRZ wird der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 gemäß § 17 BauNVO nur geringfügig überschritten, was aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar ist. Zur Verwirklichung eines hochwertigen innerstädtischen Wohnquartiers mit angemessener Dichte und insbesondere einem wahrnehmbaren, erlebbaren Anteil an qualitativ hochwertig gestalteten halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen wird der Großteil der nachzuweisenden privaten Kfz- und Fahrradstellplätze gebündelt in der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Unter diesem Aspekt ist die Festsetzung einer Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,87 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO über 0,8 hinaus gerechtfertigt, zumal bedingt durch die topografische Situation eine überdurchschnittlich hohe Überdeckung in größeren Teilbereichen der Tiefgarage stattfinden kann.

Um die dem innerstädtischen Standort angepasste Verdichtung des Wohnquartiers zu erreichen, wird in den Baufeldern 1-1 und 1-2 eine höchstzulässige Geschossfläche (GF) von 14.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Fläche des allgemeinen Wohngebietes von ca. 8.900 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Mit diesem Wert wird der aktuelle Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) überschritten. Die Verdichtung entspricht jedoch dem Planungskonzept für diesen innerstädtisch bedeutsamen urbanen Standort, welches aus dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung entwickelt wurde.

Zur Gewährleistung des gewünschten Höhenniveaus innerhalb des neuen Wohnquartiers wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die einzelnen Baufelder jeweils angepasst an das Planungskonzept festgesetzt. In den beiden Baufeldern sind generell vier bis fünf Wohngeschosse vorgesehen.

Eine hierauf abgestellte maximale Gebäudeoberkante (OK) von 14,60 m (Bauteile mit fünf Wohngeschossen), bzw. 11,60 m (Bauteile mit vier Wohngeschossen), jeweils bezogen auf den Fertigboden des Erdgeschosses, trägt der im Planungskonzept vorgegebenen Höhenentwicklung Rechnung und stellt künftig eine verträgliche Einbindung der neu geplanten Wohngebäude in die umliegenden Wohnbaustrukturen des Stadtteiles Herrenbach sicher.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Baufeld 1-2 die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudeoberkante (OK) als zwingend festgesetzt.

#### D.5.2.2.2. Sonstiges Sondergebiet

Für das geplante Sondergebiet "Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen" wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten von 0,8 gemäß § 17 BauNVO weit unterschritten.

Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet bis zu einer maximalen GRZ von 0,95 überschreiten, um auch hier eine gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der geplanten dreigeschossigen Tiefgarage zu ermöglichen.

Für die Baufelder 2-1 bis 2-5, welche den zu erhaltenden Gebäudebestand des Schwabencenters abbilden, wird eine gemeinsame zulässige Geschossfläche von 60.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierdurch wird die gesamte Geschossfläche der Hochhäuser (ca. 50.000 m<sup>2</sup>) sowie des Erdgeschosses (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) abgebildet. Das Sockelgeschoss bleibt unberücksichtigt, weil dieses Geschoss zukünftig nahezu ausschließlich Flächen des ruhenden Verkehrs und Kellerräumen vorbehalten wird.

Für die Baufelder 2-6 und 2-7 des SO<sub>EDW</sub> wird eine maximale Geschossfläche von 4.960m<sup>2</sup> bzw. 12.600m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt ergibt sich für das SO<sub>EDW</sub> somit eine maximale Geschossfläche von 77.560 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Grundstücksfläche des Sondergebietes von ca. 31.600 m<sup>2</sup> ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,45. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann für das neue Quartier eine angemessene bauliche Dichte gesichert werden, die geringfügig mehr Geschossflächen generiert, als im Bereich des Plangebietes bereits im Status quo planungsrechtlich zulässig wäre.

Die in den einzelnen Baufeldern und ihren Bauteilen jeweils festgesetzte Obergrenze der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen stellt für die neuen Gebäudestrukturen eine Höhenentwicklung entsprechend den Vorgaben des Planungskonzepts (siehe Anlage F.9.) sicher. Hierauf stellen auch die jeweils festgelegten Höchstwerte für die künftigen Oberkanten der neuen baulichen Anlagen ab. Im westlichen Teil des Baufeldes 2-6 wird mit der Oberkante von 7,50 m im Anschluss an die Bestandsbebauung des Schwabencenters die dortige Höhenentwicklung aufgegriffen und weiterverfolgt. Zudem können damit für die Einzelhandels-, gewerblichen und sonstigen Nutzungen funktionale Geschosshöhen sichergestellt werden, die künftig auch alle für derartige Nutzflächen regelmäßig erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Lüftungsanlagen etc.) aufnehmen können.

#### D.5.2.3. Sonstige Festsetzungen

##### D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

In der Planzeichnung des BP Nr. 484 werden aktuell die zulässigen Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden im WA mit 483,0 m ü. NN und im SO<sub>EDW</sub> mit 483,5 m ü. NN (Baufeld 2-1 bis 2-6) sowie 483,0 m ü. NN (Baufeld 2-7) festgesetzt. Aufgrund der um-

fangreichen Geländemodellierung werden in weiteren Verfahren die konkreten Höhenkoten des geplanten Geländes als Bezugspunkt für den Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt und so der konzeptionelle Umgang des Siegerentwurfs mit der topografischen Situation eines über 3 m betragenden Geländeversprungs abgebildet. Mit den geplanten, insbesondere im östlichen und nördlichen Teil des Plangebietes von den bestehenden Geländehöhen abweichenden Festsetzungen des Höhenniveaus können auch die geplanten neuen Tiefgaragen ausgebildet und gleichzeitig ein ausreichend großer Vegetationsraum für die vorgesehene Bepflanzung auf diesen unterbauten Räumen gewährleistet werden. Mit der geplanten Höhenvorgabe kann für die Einzelhandels- und Gewerbeflächen im  $SO_{EDW}$  ein möglichst ebenerdiger Zugang und Zutritt gewährleistet werden.

Im WA dürfen Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc. die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante um max. 2,0 m überschreiten, wobei sie allseitig um mindestens 3,0 m von der äußeren Dachkante einzurücken sind. Mit diesen Vorgaben wird sichergestellt, dass Dachaufbauten künftig nicht als störende Elemente für den jeweiligen Gebäudekomplex wahrgenommen werden.

Für Dachaufbauten auf den Gebäuden im  $SO_{EDW}$  werden ergänzende Regelungen im weiteren Verfahren getroffen.

#### D.5.2.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise innerhalb des Plangebietes kann der bereits bestehenden Bestandsbebauung strukturell Rechnung getragen werden und diese in das Plangebiet transferiert werden. Die gewählte Bauweise sichert damit auch die Umsetzbarkeit der im Planungskonzept (siehe Anlage F.9.) aufgezeigten Bauformen mit einer durchgehenden, zusammenhängenden Bebauung auf den künftig hochwertigen Wohn- und gemischt genutzten Sondergebietsflächen.

Die in den einzelnen Baufeldern durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an den Vorgaben des Planungskonzeptes (siehe Anlage F.9.). Im westlichen Plangebiet entsprechen die Baugrenzen der Ausformung der Bestandsbebauung.

Die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken sollen künftig durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der jeweils maximal zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen abschließend geregelt werden, d.h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 5a BayBO kommen nicht zur Anwendung. Das im neuen Quartier vorgesehene Baugrenzengefüge orientiert sich zwar weitestgehend an den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO, aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen können diese Vorgaben jedoch nicht vollumfänglich eingehalten werden.

Nach derzeitigem Planungskonzept kann die regelmäßig als Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse herangezogene Abstandsflächentiefe von 0,5 H im allgemeinen Wohngebiet gegenüber allen umgebenden Grundstücken und auch den benachbarten Baukörpern des Sondergebietes sicher eingehalten werden. Bei Anwendung der laut Art. 6 Abs. 5a BayBO zu realisierenden Abstandsflächentiefe von 1,0 H würden die Abstandsflächen nach außen im Nordosten auf das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 5747/4 fallen und im Westen auch geringfügig die Straßenmitte der

Wilhelm-Hauff-Straße überschreiten. Unter Berücksichtigung der Entfernung und Höhenlage der benachbarten Bebauung können diese Abweichungen für den innerstädtischen Standort des Schwabencenters als städtebaulich vertretbar erachtet werden. Überlappungen von Abstandflächen bei Anwendung von 1,0 H ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet auch in den inneren Abstandflächen der einzelnen Baukörper.

Die im Sondergebiet laut Art. 6 Abs. 5 BayBO zu realisierenden Abstandflächentiefe von 0,4 H wird im Außenverhältnis eingehalten, im Verhältnis zum nördlich benachbarten Wohngebiet ergibt sich zwischen Baufeld 1-1 und 2-6 eine geringfügige Überschreitung. Abstandflächen geringerer Tiefe ergeben sich weiterhin zwischen den Neubaufeldern 2-6 und 2-7, bei maximaler Ausnutzung der dort zulässigen Gebäudekubaturen wird hier das Abstandflächenmaß von 0,4 H unterschritten. Auf diesen Umstand kann in der nachfolgenden Objektplanung für die im Baufeld 2-6 situierten Kindertagesstätte durch eine angepasste Raumorientierung (Gruppenräume nicht ausschließlich nach Norden) reagiert werden.

Mögliche lichttechnische Auswirkungen auf diejenigen schutzbedürftigen Nachbargebäude, bei denen die regulären Abstandflächen von 1,0 H unterschritten werden, sowie für die betroffenen Baufelder im Innenbereich selbst wurden im Rahmen einer Besonnungsstudie durch fehlig moshfeghi architekten BDA auf Grundlage der DIN EN 17037 untersucht und bewertet.

In der Simulation war zu erkennen, dass nach der Neubebauung der Baufelder 1-1 und 1-2 im allgemeinen Wohngebiet die Besonnungssituation für die nördliche Wohnbebauung auf der Flur-Nr. 5747/4 gleichbleibend gut ist. Für die westlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Wilhelm-Hauff-Straße waren Einschränkungen lediglich im unteren Bereich der östlichen Fassade zu verzeichnen. In diesem Bereich sind die Gebäudezugänge und Nebenräume angeordnet, sodass für die auf Hochparterre-Ebene befindlichen Wohnnutzungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Innenbereich konnte festgestellt werden, dass an der Mehrzahl der Fassaden der geplanten Gebäude in den Baufenstern die Mindestbesonnungsdauer am Stichtag (21. März) eingehalten werden konnte. Lediglich die nach Norden ausgerichteten Fassaden und einige nach Westen bzw. Osten orientierte Fassadenbereiche in den Innenhöfen des WA (Eigenverschattung) wiesen eine nach diesem Maßstab nicht ausreichende Besonnung auf. Diese teilweise eingeschränkte Besonnungs- / Belichtungssituation entspricht jedoch, insbesondere in den untersten Geschossen, einer nicht unüblichen Situation in einem baulich verdichteten, innerstädtischen Quartier. In der nachfolgenden Objektplanung kann durch eine angepasste Grundrissgestaltung (Vermeidung von Wohnungen mit ausschließlich nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsräumen, durchgesteckten Wohnungsgrundrissen, WG-Lösungen im Studentenwohnungen, Clustereinheiten etc.) und ggf. anderen baulichen Maßnahmen eine ausreichende Tageslichtversorgung erreicht werden.

Es kann daher insgesamt davon ausgegangen werden, dass die für das neue Quartier gewählten Abstandflächen künftig zu keinen unzumutbaren Verhältnissen zwischen den im SO<sub>EDW</sub> und WA geplanten Gebäuden und den bereits bestehenden Wohnnut-

zungen im Umfeld des neuen Quartiers führen. Im Gegenzug gehen auch von der umgebenden Bestandsbebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf die im neuen Quartier geplanten Gebäude aus.

#### D.5.2.3.3. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt generell die Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg in der jeweils gültigen Fassung.

Nachdem alle Garagenstellplätze für Kfz in bereits bestehenden oder neu geplanten Garagen und Tiefgaragen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen sind, kann künftig ein im Inneren autofreies Quartier und hierdurch eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Für mobilitätseingeschränkte Personen, Besucher des Gesundheitszentrums und für Car-Sharing sollen künftig in geringem Umfang auch oberirdische Stellplätze möglich sein, zum Beispiel am neu geplanten Gesundheitszentrum im westlichen Bereich des Sondergebietes (Nord- und Südseite).

Die Flächen für die Tiefgaragen („TGa“), für die Gemeinschaftsanlagen („Gga“) und für Besucher-/ Behindertenstellplätze („St“) werden planseitig konkret festgesetzt, um eine unnötige Ausweitung der Flächen für den ruhenden Verkehr auszuschließen. Die Errichtung von Carports wird im Plangebiet generell ausgeschlossen, da diese nicht dem verfolgten städtebaulichen Konzept und auch nicht der verdichteten innerstädtischen Lage entsprechen. Zudem wären für solche Anlagen keine Flächenpotentiale vorhanden. Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen („Na“) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass diese Anlagen in die Hauptgebäude integriert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Freiraumqualität des Quartiers durch ungeordnete, freistehende Nebenanlagen unterschiedlichster Ausprägung können damit ausgeschlossen werden.

Mit der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Tiefgaragen sowie innerhalb von eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („FSt“) wird eine klare, geordnete Positionierung dieser Anlagen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Vorgabe zu einer anteiligen Überdachung (mindestens 50 %) bzw. Integration der Fahrradstellplätze in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage gewährleistet, dass künftig ausreichend witterungsunabhängige Abstellanlagen entstehen. Ein Teil der Fahrradstellplätze wird dezentral an den Eingangsbereichen bzw. in deren unmittelbarem Umfeld der Wohngebäude und an den Zugangsbereichen des Einkaufszentrums ausgebildet. Der Großteil der vorgesehenen Fahrradstellplätze werden witterungsunabhängig in den Tiefgaragen umgesetzt.

*Weitergehende Regelungen, insbesondere zu Fahrradstellplätzen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. In der Planzeichnung sind bereits vorabgestimmte oberirdische Standorte mit „FSt“ gekennzeichnet.*

#### D.5.2.3.4. Gestaltungsfestsetzungen, Dächer, Einfriedungen

Für sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebietes werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und einer umlaufenden Attika festgesetzt. Mit diesen Vorgaben kann in Verbindung mit der angestrebten hochwertigen architektonischen Gestalt der neuen Gebäude auch eine einheitliche, homogene Dachlandschaft im gesamten neuen Quartier erzielt werden. Die gewählten Flachdächer ermöglichen zudem eine flächen-

sparende und ökologische Bauweise, da auch im obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume entstehen. Darüber hinaus können sie in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.) im neuen Quartier leisten. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der Gebäude einfügen und gestalterisch nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudeoberkante (OK) hinausragen dürfen.

*Regelungen zur Qualitätssicherung für die Architektur der Hochbaumaßnahmen und der Freianlage (z. B. zur ansprechenden und einheitlichen Fassadengestaltung insbesondere entlang des Erdgeschosses und des neuen Kopfbaus entlang der Friedberger Straße), zu Dachterrassen, zu Einfriedungen etc. werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

#### D.5.2.3.5. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet erfolgt eine Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stätte der jeweiligen Leistung, um sowohl überbordende Werbung der am Standort ansässigen Einzelhandels- und Gewerbetreibende als auch baulich ungeordnete Anlagen in den Freiräumen des neuen hochwertigen Quartiers zu vermeiden.

Die im allgemeinen Wohngebiet erfolgte Beschränkung der Werbung auf die Erdgeschosszone dient der Beruhigung der Gebäudefassaden, der umgebenden Freiflächen und des Straßenraumes. Zudem wird vermieden, dass die benachbarten Wohn-, kirchlichen und sozialen Nutzungen durch Werbeanlagen in Obergeschossen oder oberhalb der Attika gestört werden.

Spezielle Werbeformen, wie Bildprojektionen oder blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, da sie in der Regel minderwertig wirken und sowohl das Straßen- und Stadtbild als auch die Wohnqualität abwerten. Mit dem Ausschluss derartiger Werbeanlagen werden auch nachteilige Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die benachbarten Verkehrsflächen vermieden.

*Parallel zum weiteren Verfahren wird auch ein Werbekonzept erarbeitet. Zielsetzung hierbei ist eine weitestgehend zurückhaltende Ausprägung von Werbeanlagen im neuen Quartier, so dass eine übertrieben kommerzielle Prägung der Gebäude und der sie umgebenden Freiräume vermieden werden kann und dennoch für gewerbliche Nutzungen eine angemessene Werbepattform ermöglicht wird. Die hochwertige Neugestaltung des Ensembles und eine attraktive, erlebbare Gestaltung der Freiflächen sollen hierbei generell im Vordergrund stehen.*

#### D.5.2.3.6. Immissionsschutz

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation werden eine Reihe von Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet erforderlich. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet konkret einwirkenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt (Büro em plan, Projekt-Nr. 2021 1531, Bearbeitungsstand Juli 2023). Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung werden die

Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts zum Teil deutlich überschritten.

Im BP Nr. 484 werden diesbezüglich Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, wobei eine Unterscheidung zwischen dem Neubauquartier im Osten und der Bestandsbebauung (hier der drei wohnbaulich genutzten Hochhäuser) getroffen wird.

Für das neue WA wird eine Baureihenfolge festgesetzt, um eine wirksame Abschirmung für die westlich gelegenen Gebäude im Baufeld 1-1 vor den einwirkenden Lärmemissionen zu erreichen. Durch die äußere Abschirmung befinden sich die Gebäude innerhalb eines vergleichweisen schallgeschützten Bereiches, ein Aufenthalt im Freien ist möglich. Um dies während einer abschnittsweisen Errichtung der Gebäude sicherzustellen, wird für das WA festgesetzt, dass die Bebauung im Baufeld 1-2 zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Bebauung im Baufeld 1-1 mindestens als Rohbau inklusive Fenster mit den dort als zwingend festgesetzten Vollgeschossen und Gebäudeoberkanten errichtet sein muss.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen werden Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone auf diejenigen Fassadenbereiche begrenzt, die einen, jeweils für das WA bzw.  $SO_{EDW}$  festgesetzten Beurteilungspegel (tags) nicht überschreiten. Sofern dies nicht möglich ist, sind konstruktive Lösungen, wie vorgehängte Fassaden oder verglaste Loggien an den jeweiligen betroffenen Fassaden vorzusehen. Für die Außenwohnbereiche sind die von den Überschreitungen der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden in den Anlagen F.6.1.1. bis F.6.1.7. dargestellt.

Zudem wird eine lärmoptimierte Grundrissorientierung für schützenswerte Räume (Schlafräume sowie Kinderzimmer) festgesetzt. Diese sollen an den Fassadenseiten ohne Überschreitung des festgesetzten Beurteilungspegels (nachts) angeordnet werden. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufteinrichtungen vorgesehen wird. Für die schützenswerten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind die von den Überschreitungen der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden in den Anlagen F.6.2.1. bis F.6.2.7. dargestellt.

Für die Bestandsbebauung werden Festsetzungen zur Lage von Außenwohnbereichen und für Schlaf- und Kinderzimmer getroffen, die denen für den Neubauteil des  $SO_{EDW}$  entsprechen. Diese Regelungen zum Schallschutz kommen zur Anwendung, wenn an der bestehenden Bebauung baugenehmigungspflichtige Änderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden.

*Weitergehende Regelungen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

#### D.5.2.4. Geh-, Fahr-, Radfahr- und Verweilrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche „g+f+l“ wird mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um für die Öffentlichkeit Durchwegungen in alle Himmelsrichtungen durch das neue Quartier zu ermöglichen. Außerdem dient sie der Sicherung eines Fahrrechts zugunsten der Eigentümer der Fl.Nr. 5747/4, Gemarkung Augsburg, um die Zufahrt zum bestehenden Stellplatzbereich im Osten dieses Flurstückes dem Bestand entsprechend sicherzustellen. Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind erforderlich, um die durch die Neusituierung der Gasdruckregel- und Trafostation bedingten Spartenverlegungen sicherstellen zu können.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „g+f“ wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um für die Öffentlichkeit Durchwegungen in alle Himmelsrichtungen durch das neue Quartier zu ermöglichen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „g1“ wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um fußläufige Verbindungen zwischen der Wohnbebauung nördlich und südlich durch das Plangebiet zu schaffen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „g2“ wird mit einem Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu stärken.

### D.5.3. Mobilitäts- / Erschließungskonzept

Bei der Neuordnung des Areals werden Maßnahmen für eine nachhaltige, verkehrsmittelübergreifende Mobilität im Sinne des Umweltverbundes ergriffen.

Hierzu werden die privaten Wegeflächen im Inneren des Neubauquartiers weitgehend autofrei gestaltet. Für den Fuß- und Radverkehr wird eine größtmögliche Durchlässigkeit über verschiedene Wegeverbindungen in alle Richtungen geschaffen, sodass attraktive räumliche Verknüpfungen zwischen den umliegenden Wohngebieten, dem neuen Wohnquartier und den merkantil geprägten Bereichen entstehen. Die Nutzung der privaten Wegeflächen im SO<sub>EDW</sub> und WA wird über entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Durch neu entstehende Wegeachsen sind die nahen Haltepunkte des ÖPNV, insbesondere die unmittelbar anliegende Straßenbahnhaltestelle am Alten Heuweg sehr gut erreichbar. Darüber hinaus tragen Car- und Bike-Sharing-Angebote sowie bequem erreichbare Abstellplätze für Fahr- / Lastenräder zu einem Umstieg auf emissionsarme Mobilitätsformen bei.

#### D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des neuen Quartiers für den MIV erfolgt von außen über bestehende öffentliche Straßen (Friedberger Straße, Alter Heuweg, Wilhelm-Hauff-Straße). Zur internen Erschließung sind ausschließlich private, weitgehend autofreie Verkehrs- und Freiräume vorgesehen.

Infolge der geplanten Umstrukturierung und baulichen Entwicklung / Nachverdichtung im östlichen Teil des Plangebietes sind Auswirkungen auf die Verteilung der Verkehre im Plangebiet und im benachbarten städtischen Straßennetz zu erwarten. Insbesondere

die erforderliche Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch den Abriss des nördlich gelegenen Parkhauses sowie die entstehenden Neuverkehre durch weitere zukünftig geplante Nutzungen sind hierbei von Bedeutung.

Zur Abschätzung des künftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der entstehenden Verlagerungen im umliegenden städtischen Straßennetz wurde bereits 2020 von der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH, München eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Auf der Grundlage von 2016 und 2019 durchgeführten Verkehrszählungen an den relevanten Knotenpunkten im Gebiet wurden, basierend auf dem damaligen Planungskonzept und in Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt zwei mögliche Prognosefälle untersucht. Im sog. „Prognose-Nullfall 2030“ wurde der zu erwartende Verkehrszuwachs bis zum Jahre 2030 ermittelt, der nicht von der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes verursacht wird. Dabei wurde die allgemeine Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in den umliegenden Stadtteilen berücksichtigt. Diesem Prognosefall wurde der sog. „Prognose-Planfall 2030“ gegenübergestellt, welcher anhand der Kennziffern der neuen Nutzungsverteilung (Verkaufsflächen, Zahl der WE, sonstige Nutzungen) die entstehenden Neuverkehre und ihre Verteilung im umliegenden Straßennetz ermittelte. Im Rahmen dieser Berechnungen wurde bereits ein neuer, zusätzlicher Knotenpunkt Schwabencenter / Friedberger Straße mit Lichtsignalanlage zur Erschließung der dreigeschossigen, an der Friedberger Straße vorgesehenen Tiefgarage betrachtet. Dieser soll die umständliche Erschließungssituation im Areal auflösen und die Verkehrsströme zwischen dem merkantilen Bereich entlang der Friedberger Straße und dem geplanten Wohngebiet trennen. Im östlichen Bereich der Friedberger Straße soll hierzu ein zusätzlicher Knotenpunkt vorgesehen werden, der mit einer Rechtsabbiegespur stadteinwärts und einer Linksabbiegespur stadtauswärts lichtsignalanlagegesteuerte Abbiegemöglichkeiten zulässt. Die von der Friedberger Straße aus bisher bestehende Abbiegemöglichkeit zur Privatstraße im westlichen Bereich des Schwabencenters wird im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut.

Die Verkehrsuntersuchung wurde im Juni 2021 durch eine Untersuchung zweier Erschließungsvarianten ergänzt. Durch die gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH wurden dabei folgende Empfehlungen zu einer Optimierung der Verkehrsabwicklung gegeben:

- zusätzliche Ausfahrt für die Pkw-Verkehre der Tiefgarage in Richtung Norden über Wilhelm-Hauff-Straße, um den Verkehr an den Knotenpunkten Friedberger Straße / Alter Heuweg und Friedberger Straße / Schwabencenter leistungsfähig abwickeln zu können.
- nächtliche Abschaltung der Lichtsignalanlage Friedberger Straße / Schwabencenter (neuer Knotenpunkt). Die Sperrung der Zufahrt zur Tiefgarage führt zu Verkehrsverlagerungen über den Alten Heuweg und die Wilhelm-Hauff-Straße, die betreffenden Knotenpunkte sind in der Nacht ausreichend leistungsfähig.

Im März 2023 wurde die Verkehrsuntersuchung mit den Kennziffern des überarbeiteten Siegerentwurfs aktualisiert. Im Prognose-Planfall 2030 ergibt sich künftig eine Mehrbelastung von etwa 7.500 Kfz-Fahrten täglich. Diese Neuverkehre entspringen zu mehr als 60 % aus der künftigen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzung, Wohnen und das Gesundheitszentrum verursachen jeweils etwa 13 %, die übrigen etwa 10 % sind der geplanten Gastronomie und der Kindertagesstätte zuzuordnen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen verteilen sich zu etwa zwei Drittel auf den geplanten Knotenpunkt Schwabencenter / Friedberger Straße, das restliche Drittel wird über den Alten Heuweg

und die Wilhelm-Hauff-Straße abgewickelt. Im Rahmen einer vorgenommenen Leistungsfähigkeitsberechnung wurden an den maßgebenden signalisierten und nicht signalisierten Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes deren Leistungsfähigkeit in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde für den Prognose-Planfall 2030 ermittelt. Hierbei hat sich gezeigt, dass alle signalisierten Knotenpunkte bei Umsetzung der aktuellen Planung mit der Maßgabe der Errichtung des neuen Knotenpunktes noch eine gute bzw. zumindest mittlere Qualitätsstufe aufweisen und damit auch künftig noch leistungsfähig sind.

Nachdem im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung auch bauliche Anpassungsmaßnahmen an der Friedberger Straße und der Wilhelm-Hauff-Straße erforderlich werden, werden diese in den Geltungsbereich des BP Nr. 484 im erforderlichen Umfang aufgenommen.

#### D.5.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Durch verschiedene Wegeverbindungen wird das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr in alle Richtungen möglichst durchlässig gestaltet. Hierzu wird die Nutzung der privaten Wegeflächen im SO<sub>EDW</sub> und WA über entsprechende Geh- und Fahrradwegerechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung der östlich des Alten Heuweges befindlichen Wohnquartiere wurde in den vergangenen Jahren parallel zu einer bestehenden Treppenanlage die Zugänglichkeit über die dort befindliche Hangkante durch eine zusätzliche Rampe zum Schieben von Kinderwagen, Fahrrädern etc. erweitert. Zusammen mit der Neugestaltung der von dort aus zur Wilhelm-Hauff-Straße geführten Privatstraße, den neu geplanten internen Wegeverbindungen und den in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche geführten Wegeflächen findet insgesamt eine erhebliche Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen statt.

Vorgesehen ist auch eine bauliche Änderung des auf der Nordseite der Friedberger Straße getrennt geführten Fuß- und Radwegs. Der Fuß- und Radweg wird nahezu durchgängig auf 4,0 m verbreitert und damit die wichtige stadtteilverbindende Wegeachse entscheidend verbessert.

Bei der Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz entlang der das Quartier umgebenden Straßen sind nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus nur geringfügige Anpassungen erforderlich.

#### D.5.3.3. Feuerwehr und Rettungswege

Über das vorhandene Straßennetz ist das neue Quartier auch für die Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge angemessen erschlossen. Die privaten Erschließungsflächen können bei Bedarf durch Sonderfahrzeuge befahren werden. In Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurden die grundsätzlichen Anforderungen der Feuerwehr für Zufahrts- und Aufstellflächen etc. definiert. Zum SO<sub>EDW</sub> sind die Rettungszufahrten von der Friedberger Straße und vom Alten Heuweg, für das WA von der Wilhelm-Hauff-Straße aus geplant, wobei eine Verbindung zwischen WA und SO<sub>EDW</sub> hergestellt werden soll. Die betreffenden Flächen müssen hierfür entsprechend baulich ausgeführt werden. Die konkrete Ausgestaltung, insbesondere auch der Rettungswege für den westlichen Bestand, erfolgt im weiteren Verfahren.

#### D.5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Wie bereits im Kapitel D.2.7. ausgeführt, ist das Plangebiet für den ÖPNV durch die am Kreuzungspunkt Alter Heuweg / Friedberger Straße liegende Haltestelle „Schwabencenter“ der Straßenbahnlinie 6 gut erschlossen. Zudem wird diese Haltestelle auch durch die städtischen Buslinien 33 und 36 angefahren. Über die geplanten Ost-West-Wegeachsen sind sowohl die Nutzungen im neuen Sondergebiet als auch das neue Wohnquartier direkt mit der Haltestelle verknüpft. Ein Netzausbau des ÖPNV ist dank der bereits günstigen Lage des Plangebiets im üblichen Haltestellenradius nicht erforderlich.

#### D.5.3.5. Ruhender Verkehr, Zufahrtssituation und Anlieferverkehr

Der Nachweis über die Anzahl der für das Baugebiet erforderlichen Stellplätze errechnet sich anhand der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg. Zur Sicherung von hochwertigen, attraktiven Freiräumen innerhalb des neuen Quartiers sollen die erforderlichen Kfz-Stellplätze künftig weitgehend in Tiefgaragen unter den neuen Gebäudekomplexen situiert werden.

Im merkantilen Bereich der Baufelder 2-6 und 2-7 ist hierzu eine zusammenhängende, dreigeschossige Tiefgarage zur Aufnahme von ca. 530 PKW-Stellplätzen, ca. 370 Fahrrad- und ca. 65 Sonderabstellplätzen, der Anlieferung der Gewerbeeinheiten (auch Bestand) und der nötigen Nebenräume geplant. Die notwendigen Fahrrad- und Sonderabstellplätze werden im 1. UG der Tiefgarage über eine Fahrradrampe mit Anbindung an die öffentlichen Fahrradwege an der Friedberger Straße angeordnet und teilweise auch oberirdisch nachgewiesen. Zusätzliche Fahrrad- und Sonderstellplätze für Besucherinnen und Besucher werden ebenerdig in der Nähe der geplanten Eingangsbereiche vorgesehen.

Die Erschließung der Tiefgarage im SO<sub>EDW</sub> ist für PKWs als hauptsächliche Ein- und Ausfahrt von der Friedberger Straße vorgesehen. Hierzu soll die Zufahrtsstraße zur Tiefgaragenabfahrt an den neu geplanten Verkehrsknoten angebunden werden. Die Ausfahrtsspur aus der Tiefgarage teilt sich in Rechts- und Linksabbiegespur, sodass an diesem Knoten zukünftig alle Abbiegebeziehungen möglich sind. Eine zusätzliche Einfahrtmöglichkeit soll vom Alten Heuweg geschaffen werden (nur rechts rein), über die Wilhelm-Hauff-Straße soll es eine weitere PKW-Ausfahrt geben.

Die LKW-Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen der Baufelder 2-1 bis 2-6 ist über eine Rampe als Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage von der Wilhelm-Hauff-Straße aus geplant. Der Anlieferhof befindet sich hierbei innerhalb der Tiefgarage im geschlossenen Raum. Die Anlieferung für die gewerblichen Einheiten im EG des Baufeldes 2-7 ist am Alten Heuweg im Bereich der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

Die der internen Erschließung bislang dienenden, das Schwabencenter umlaufende Privatstraße wird neu geordnet. Im Ergebnis bleibt nur der westliche Teil der Privatstraße erhalten. Sie beginnt wie bisher an der südwestlichen Ecke der Wilhelm-Hauff-Straße, führt auf der Südseite am zukünftigen Gesundheitszentrum entlang und endet mit einem Wendehammer am Eingangsbereich des Gesundheitszentrums. Entlang der Privatstraße sind in geringem Umfang oberirdische Stellplätze für Car-Sharing, mobilitäts eingeschränkte Personen und als Flächen zum Aus- und Einsteigen geplant.

Die im östlichen Bereich geplante Zufahrtsstraße zur Tiefgaragenabfahrt wird durch einen neu zu schaffenden Platzbereich am Eingang zum Gesundheitszentrum baulich hiervon getrennt. Hier wird lediglich eine Überfahrt für Rettungsfahrzeuge zugelassen.

An der neu zu gestaltenden Eingangssituation zum Gesundheitszentrum auf der Nordseite an der Wilhelm-Hauff-Straße werden weitere Stellplätze für das Gesundheitszentrum angeboten.

Die im Westen des Baufeldes 2-1 anschließende einzelnstehende Gemeinschaftsgarage wird ausschließlich durch Anwohner genutzt. Weitere Anwohnerstellplätze befinden sich im westlichen Teil des Sockelgeschosses in Tiefgaragen sowie als oberirdische Stellplätze zur Wilhelm-Hauff-Straße orientiert. Änderungen hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsituation sind nicht vorgesehen.

Für die Gebäude im Wohnquartier ist eine gemeinsame zweigeschossige Tiefgarage für Kfz-Stellplätze, Besucherstellplätze, Fahrradstellplätze, Car- und Bike-Sharing-Plätze sowie die notwendigen Nebenräume geplant. Fahrrad-Besucherstellplätze und Aufstellflächen zur Abholung der Mülltonnen sind in den angrenzenden Außenflächen untergebracht. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage wird an der Wilhelm-Hauff-Straße situiert.

In den Tiefgaragen des SO<sub>EDW</sub> und WA werden anteilig auch die 269 zugunsten dreier begünstigter Eigentümergemeinschaften durch Dienstbarkeiten gesicherten Kfz-Stellplätze untergebracht.

Im östlichen Bereich der Wilhelm-Hauff-Straße soll die dort nach Osten einmündende Privatstraße zu einer verkehrsberuhigten, großzügig ausgebauten, privaten Verkehrsfläche umgestaltet werden. Neben der Erschließung der Gebäude im neuen Wohnquartier bleibt dort die Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage des Anwesens Fl.Nr. 5747/4 gewährleistet.

In der Planzeichnung (Teil A) zum BP-Vorentwurf wurde für beide Tiefgaragenflächen eine Abgrenzung vorgenommen. Ergänzend sollen im weiteren Verfahren noch dezentrale, oberirdische Fahrrad- und Sonderstellplätze für Besucherinnen und Besucher im unmittelbaren Bereich der künftigen Eingänge der neuen Gebäude bzw. entlang der Erschließungsachsen / Radwege angelegt werden. Einige abgestimmte Standorte sind bereits als Nebenanlagen (FSt) in der Planzeichnung verortet.

#### **D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept**

Die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes orientiert sich eng am städtebaulichen Entwurf und wurde im Anschluss an die MFB einer landschaftsplanerischen Vertiefung unterzogen. Im östlichen Bereich ist aufgrund des Abbruches der dort befindlichen Baustrukturen und des alleinigen Eigentumsrechts der Investorin eine grundlegende Neuplanung der Freiflächen möglich. Im westlichen Bereich bestehen bei der Neugestaltung hingegen Einschränkungen durch den Bestand sowie die Rechtspositionen der zahlreichen Miteigentümer.

Die Freianlagen bilden durch ihre raumbildende Gestaltung einen wesentlichen, identitätsstiftenden Teil v.a. des Neubauquartiers. Die architektonische Anordnung der Gebäude gibt für die Wegführung und die Situierung der Grün- und Freiflächen ein klares Freiflächengestaltungskonzept vor. Die unterschiedlichen Funktionsbereiche der Außenflächen lassen sich auch in deren zukünftigen Gestaltung klar ablesen. Die Freianlagen werden durch Baumpflanzungen ergänzt, die übergeordnet ebenfalls die Linearität des Gestaltungskonzeptes unterstreichen.

Den „grünen Auftakt“ am Vorplatz der Südostecke des Plangebietes (Kreuzung Friedberger Straße / Alter Heuweg) bildet eine großzügige Freifläche, die mit einer umlaufenden Sitzkante und einer einladenden Durchwegung als erlebbarer Aufenthaltsbereich für Anwohner und Besucher fungiert. Durch das Aufstocken der Substrathöhe in diesem Bereich ist die Gestaltung mittels zukunftsfähiger, schattenspendender Großbäume möglich. Ergänzend wird dieser Auftaktbereich mit einer möglichen Nutzung als Marktplatz sowie für Außengastronomie- und Verkaufsflächen urban gestaltet.

Im Zentrum des baulichen Ensembles an der Schnittstelle zwischen Wohnquartier und merkantilem Bereich dient ein zentraler grüner Quartiersplatz als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für alle. Im Osten schließt daran eine großzügige Grünfläche an, die sich entlang der Hangkante auf der Ostseite des Plangebietes fortsetzt. Zusammen mit dem als Rasen- und Wiesenfläche und einer Vielzahl an Bäumen gestalteten Quartiersplatz entsteht hier die „grüne Lunge“ des Quartiers. Diese zusammenhängende L-förmige Grünfläche deckt im Sinne des Grundsatzbeschlusses III ca. 15 % der Grundstücksfläche des Neubauareals als künftige öffentliche Grünanlage (ohne Unterbauung) ab. Der parallel zum Alten Heuweg verlaufende Böschungsbereich soll durch eine Reduzierung des Höhensprungs topografisch umgebildet und zusätzlich teilweise auf 20 m verbreitert werden. Dieser Grünbereich bildet damit einen wichtigen, auch ökologischen Bestandteil des Gestaltungskonzepts. Durch eine Wegeverbindung erschlossen sollen hier vielfältig nutzbare attraktive Räume für Erholung und Freizeitaktivitäten angeboten werden.

Im nördlichen Bereich des Quartiers findet sich ein weiterer grüner Trittstein, der den Auftakt von Nordwesten her bildet. Auf der Südseite der dort geplanten Gasdruckregel- und Trafostation ist eine Baumreihe vorgesehen, die den nach Westen zur Wilhelm-Hauff-Straße führenden Weg begleitet und dort in eine mit großkronigen Bestandsbäumen überstellte Grünfläche übergeht. Die westliche Kante zur Wilhelm-Hauff-Straße wird durch eine straßenbegleitende Baumachse klar markiert und geprägt.

Die nach Norden führende barrierefrei gestaltete, zentrale Fuß- und Radwegeachse wird durch eine in der Mitte geführte Baumreihe betont. Die topografischen Höhenunterschiede zwischen Norden und Süden werden dabei innerhalb des Quartiers durch Treppen und Rampen gelöst. Im Zentrum des Wohngebietes rahmen die beiden U-förmigen Baukörper jeweils zum Verkehrsraum geschützte, halböffentliche und private Innenhöfe ein. Sie werden durch unterschiedliche, mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattete Sitzgelegenheiten und Spielbereiche belebt. Eine Vielzahl an Baumpflanzungen dient dabei als Schattenspender in den heißen Sommermonaten.

Die Dachflächen werden in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung als Retentionsdächer gestaltet. Auf dem Dach des südwestlichen Neubaus befindet sich auch die Außenfläche der Kita. Die dortigen Vegetationsflächen werden durch verschiedene Spielgeräte und Bereiche zum Toben und Spielen ergänzt.

Die oberirdischen Fahrrad- und Sonderstellplätze ordnen sich den Zugängen der Gebäude zu und werden größtenteils witterungsgeschützt mit Gründächern versehen. Die Müllauffstellflächen für die Abholtagelieferungen sind in den privaten Freiflächen entlang der Wilhelm-Hauff-Straße positioniert.

Die neu zu ordnenden Flächen der auf der Südseite des Schwabencenters ehemals durchgängigen Privatstraße werden durch grünordnerische Maßnahmen so weit wie möglich aufgewertet. Die im östlichen Bereich vorgesehene Zufahrtsstraße zur Tiefgaragenabfahrt wird am südlichen Rand entlang der Friedberger Straße von einer Baumreihe gesäumt. Auch die Attraktivität der geplanten Platzfläche im Eingangsbereich zum Gesundheitszentrum soll mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und Sträuchern sowie Fahrradstellplätzen gesteigert werden. Auch bei der Umgestaltung von Teilflächen der zur Wilhelm-Hauff-Straße orientierten Vorgelege sind seitens der Investorin im Bestand Maßnahmen zur Verbesserung von Stadtgestalt und Ortsbild beabsichtigt.

### **D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept**

#### D.5.5.1. Wasser

Die Wasser- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des neuen Quartiers kann über das in den umgebenden Straßen bereits anliegende Netz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH erfolgen.

#### D.5.5.2. Abwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert durch Anschluss an bereits bestehende, in den umliegenden Verkehrswegen befindliche Abwasserkanäle. Der nächste Hauptsammler befindet sich in der Wilhelm-Hauff-Straße. Nachdem die überplanten Flächen bislang als Kerngebiet ausgewiesen sind (siehe Kapitel D.3.2.), ist bei Umsetzung der aktuellen Planung mit ähnlichen Schmutzfrachten zu rechnen. Demnach sollte die Kläranlage die anfallenden Abwässer auch künftig ausreichend reinigen können.

Im Westen verläuft zwischen dem Baufeld 2-1 und dem Gemeinschaftsgaragengebäude ein städtischer Abwasserkanal (Hauptabwassersammler DN 1700/1800), der unverändert erhalten bleibt.

#### D.5.5.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlagen, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Aus diesen Gründen soll die Oberflächenversiegelung im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß reduziert werden.

Im gesamten Neubau-Quartier wird das Prinzip der Schwammstadt angewendet. Damit wird das anfallende Regenwasser für die geplanten und bestehenden Vegetationsflächen optimal genutzt und durch unterschiedliche Retentionsmaßnahmen in den Belags- und Vegetationsflächen auch gegen Starkregen vorgesorgt.

Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorga-

ben und den einschlägigen Regeln der Technik vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich die Kontaminationsfreiheit des Untergrundes sicherzustellen, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können, da eine Versickerung über schadstoffbelastetes Material aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig ist. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der konkreten Objektplanung insbesondere bei der Planung der beiden neuen Tiefgaragen zu beachten. Die Versickerung soll über eine Kombination von mehreren Versickerungsmulden, dezentralen Rigolen, Baumrigolen und sogenannten blau-grünen (Retentions-)Dächern erfolgen. Hierbei wird eine Dachbepflanzung mit einem darunter installierten Wasserspeicher kombiniert. Die Filterwirkung dieser Dächer reduziert zudem einen Eintrag von Schwemmstoffen in die Versickerungsanlagen. Bei Starkregen kann der Abfluss zudem auch verzögert werden. Aus der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist ersichtlich, dass bei Starkregenereignissen der gesamte nordöstliche Teil des Plangebietes überflutet wird. Im weiteren Verfahren ist deshalb zu klären, ob neben den in der aktuellen Planung vorgesehenen Maßnahmen (topografische Modellierung mit Ausbildung von Geländestufen, Entwässerungsmulde an der tiefsten Stelle im Nordosten des Plangebietes etc.) zusätzliche Schritte zum wirksamen Schutz des Gebietes vor Starkregen erforderlich sind.

#### D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt, welches entsprechend erweitert werden muss. Auf dem Gelände existieren bereits mehrere Trafo-Übergabepunkte. Sofern diese durch die aktuellen Planungen und Maßnahmen nicht am Standort verbleiben können, ist, abhängig vom Leistungsbedarfs der geplanten Nutzungen, gegebenenfalls die Errichtung einer oder mehrerer neuer Transformatorstationen innerhalb des Plangebietes notwendig. Die Standorte dieser Stationen sowie die erforderlichen Trassen mit Versorgungs- und Informationsleitungen hängen vom Lastschwerpunkt und den technischen Vorgaben der swa Netze GmbH ab und werden im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung konkretisiert. Auf eine, den hohen Gestaltungsansprüchen angemessene Planung der Erschließung ist dabei in besonderem Maß zu achten.

Östlich des bestehenden Parkhauses ist eine, für die über das Plangebiet hinausgehende Stromversorgung erforderliche Trafostation untergebracht. Diese kann aufgrund der umfassenden Neustrukturierung nicht am Standort verbleiben. Zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung soll die Anlage zusammen mit einer Gasdruckregelstation (siehe D.5.5.5.) durch einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5747/5 ersetzt werden. Hierzu wird in der Planzeichnung eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen.

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

#### D.5.5.5. Heizenergie

Der Gebäudekomplex des Schwabencenters ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, damit wäre eine Versorgung der neuen Baukörper mit Heizenergie generell sichergestellt. Im Rahmen eines Energieversorgungskonzeptes werden im weiteren Verfahren Möglichkeiten für die Heizenergie-/ Energieversorgung des neuen Quartiers unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen untersucht. Östlich des bestehenden Parkhauses existiert eine, für die städtische Gasversorgung erforderliche Gasdruckregelstation, die nicht in dieser Position verbleiben kann. Zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung soll diese Anlage durch einen Neubau ersetzt werden. Hierzu wird in der Planzeichnung im nördlichen Plangebiet eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen.

#### D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen der regionalen Anbieter, über die auch das neu geplante Quartier erschlossen werden kann.

#### D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die städtischen Entsorgungssysteme bzw. private Entsorgungsunternehmen gesichert und kann (wie bisher auch) über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden.

Im Bestand existieren bereits im Sockelgeschoss des Schwabencenters ausreichend große Räumlichkeiten für die Müllbehältnisse der dortigen Nutzungen. In den neuen Gebäuden sollen Müllbehältnisse künftig in den Tiefgaragen bzw. in eigenständigen Räumlichkeiten unterirdisch untergebracht werden. Lediglich an den Abholtagen werden diese am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße (Wilhelm-Hauff-Straße) zur Abholung bereitgestellt. Hierfür werden die erforderlichen Aufstellflächen im Umfeld der neuen Gebäude in der Planzeichnung festgesetzt.

### D.6. Umweltbericht

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden

umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen dann im weiteren Verfahren vervollständigt.

### **D.6.1. Einleitung**

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

Zu den Inhalten und Zielen der Planung wird auf die Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“ verwiesen.

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

Siehe hierzu auch Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel D.4. „Planungsvorgaben“ und Kapitel D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

Die im westlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden Gehölzstrukturen (Baumhecken am Kaufbach) sind in der Biotopkartierung der Stadt erfasst (A-1367-009). Weitere, besonders zu beachtende Umweltziele sind im Fachrecht für den Planbereich nicht festgelegt.

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

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin auf Basis des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel D.3.2.) für eine Kerngebietsnutzung mit großflächigen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungs- und Gebäudestrukturen zur Verfügung stehen. Eine wohnbauliche Entwicklung des nördlichen Plangebietes und Nachverdichtung wäre hingegen nicht zulässig.

##### D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der Gebäudebestand im östlichen Teil des Plangebietes abgebrochen und auf den bereits jetzt fast vollständig versiegelten Flächen ein neues Gebäudeensemble errichtet und mit Frei- und Grünanlagen umgeben. Die im Schwabencenter vorhandenen großflächigen Einzelhandelsflächen werden künftig kleinteiliger strukturiert und durch andere Nutzungen sinnvoll ergänzt.

Durch die geplante Errichtung eines Wohnquartiers im nordöstlichen Teil des Areals wird die bereits vorhandene wohnbauliche Nutzung im Änderungsgebiet ausgeweitet. Mit der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte und eines Gesundheitszentrums sowie der Sicherung des Quartiersentwicklungsprojekts „Wohnzimmer im Schwabencenter“ werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für die Bewohner selbst und

für die umgebenden Stadtteile geschaffen. Die Überplanung des bestehenden Einzelhandels- und Wohnstandortes im westlichen Teilbereich sichert dessen Bestand und Entwicklungspotenzial.

Bedingt durch die geänderten Flächen- und Nutzungsanforderungen müssen insbesondere im zentralen Teil des Plangebiets und entlang der Wilhelm-Hauff-Straße Bestandsbäume gefällt werden. Der Abriss und die Baumfällungen gehen mit einem bereichsweisen Verlust von Lebensräumen für die Tiere des Siedlungsraumes einher.

Demgegenüber werden neue Freiräume und Grünstrukturen geschaffen, die zur Vernetzung mit umliegenden Strukturen beitragen können. Mit neuen Gehölzpflanzungen kann der Verlust an Bestandsgehölzen kompensiert werden.

Nachfolgend werden in einer ersten allgemeinen Abschätzung mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Neustrukturierung und baulichen Nachverdichtung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

#### D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebiets.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet insbesondere durch die Emissionen (Verkehrslärm, Abgase, Feinstaub) der umgebenden Straßen.

Bei Durchführung der Planung wird die bereits vorhandene Wohnfunktion im Areal gestärkt und ausgebaut. Es kann dringend benötigter Wohnraum, gerade auch für Studierende sowie staatlich geförderter Wohnraum geschaffen werden. Durch die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte, die Sicherung des Quartiersentwicklungsprojekts „Wohnzimmer im Schwabencenter“ und den Aufbau eines Gesundheitszentrums kann zudem die Wohnumfeldfunktion gestärkt werden.

Mit der Revitalisierung des Schwabencenters als bedeutender Einzelhandelsstandort kann die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere / Stadtteile und Besucher entschieden gesteigert und aufgewertet werden. Die Ergänzung der Einzelhandelsnutzung durch z. B. gastronomische Angebote und eine attraktive Gebäude- und Freiraumgestaltung erhöhen die Erholungs- / Freizeitfunktion des Plangebiets. Über die neuen Platzräume / Wegeachsen kann zudem eine bessere Durchwegung für die Öffentlichkeit sichergestellt werden.

Bei Durchführung der Planung sind zu den bereits vorhandenen Vorbelastungen zusätzliche verkehrs- und nutzungsbezogene Immissionen zu erwarten. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt (Bearbeitungsstand 07/2023, Büro em plan, Augsburg). Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden festgesetzt und werden im weiteren Verfahren bei Bedarf ergänzt bzw. konkretisiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der bestehende Gebäudekomplex des Schwabencenters, die internen Verkehrsflächen einschließlich des nordöstlichen Parkhauses unverändert erhalten. Die Nutzungsintensität würde voraussichtlich weiter sinken. Von einer Aufwertung des Plangebiets zu einem attraktiven Stadtteilzentrum mit öffentlich nutzbaren Freiräumen, einer Stärkung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, der Versorgungsfunktion und der Erholungs- / Freizeitfunktion wäre nicht auszugehen.

#### D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich größere, zusammenhängende Gehölzbestände auf der Böschung zum Alten Heuweg, an der Wilhelm-Hauff-Straße sowie als Straßenbegleitgrün entlang der Friedberger Straße. Sämtliche Gehölze wurden kartiert, in ihrem Zustand bewertet und hinsichtlich ihres Schutzstatus und ihrer Erhaltungswürdigkeit eingeordnet (Baumbestandserhebung und -bewertung vom Juli 2020; Kontrolle und Ergänzung am 17.08.2023, Landschaftsarchitektin Julia Zimmer, Augsburg). Nachdem auch Gehölze, die der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegen, bei Ausführung der Planung gefällt werden müssen, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für diese Gehölze erforderlich. Zur Kompensation dieser Fällungen werden in Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen getroffen.

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

Das Plangebiet wurde bereits im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht (saP Vorbericht vom 22.09.2023, Claudia Weißschädel). Aufgrund der baulichen Strukturen der Bestandsbauten sind geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse zu vermuten. Fledermausaktivität war im Norden des Areals zu beobachten. Es wurden gebäudebrütende Vogelarten sowohl geschützter Arten als auch dem Tierschutz unterliegende Haustauben vorgefunden. Zudem besitzen die Gehölze entlang des Alten Heuwegs eine Relevanz als Habitate und möglicherweise auch als Niststandorte für baumbrütende Vogelarten des Siedlungsraums.

Bei Durchführung der Planung ist infolge der erforderlichen Rodung von Gehölzen und dem Abbruch von Gebäude(teile)n grundsätzlich von Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit der beabsichtigten Schaffung von zusammenhängenden Grün- / Freiräumen können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden. Durch Festsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Ersatzpflanzungen, können zudem neue Habitatstrukturen für verschiedene Artengruppen geschaffen werden.

Eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von betroffenen Arten / Individuen kann durch, im weiteren Verfahren noch zu konkretisierenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Gebäudebestand und die Bestandsvegetation erhalten bleiben. Sofern keine baulichen Entwicklungen oder Modernisierungen des Bestands auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgen, wäre in den kommenden Jahren, bedingt durch die zunehmend marode Bausubstanz eine weitere Ansiedlung von Vögeln und Kleintieren des Siedlungsraums sowie Fledermäusen zu erwarten.

#### D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird im STEK als innerstädtische Potentialfläche und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Bei Durchführung der Planung werden Flächen genutzt, die bereits durch eine vergleichbare Nutzung bzw. als Verkehrsflächen vorbelastet sind. Die vorgesehene Revitalisierung des Schwabencenters und die Nachnutzung brachliegender Flächen trägt daher in besonderem Maße einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung und entspricht den Leitsätzen „Innen- vor Außenentwicklung“ und „doppelte Innenentwicklung“. Zudem werden für das Stadtgebiet erforderliche neue Siedlungspotentiale erschlossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der Gebäudebestand und die Erschließungs- und Parkierungsflächen voraussichtlich unverändert erhalten. Die Nutzungsdichte der überbauten Flächen, insbesondere der Einzelhandelsnutzungen und der internen Verkehrsflächen würde weiterhin sukzessive sinken. Für dringend benötigten Wohnraum müssten andere Flächenpotentiale, möglicherweise „auf der grünen Wiese“ erschlossen werden.

#### D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Aufgrund der bestehenden, fast flächendeckenden Versiegelung durch Bestandsgebäude, Parkplatz- und Verkehrsflächen kann für das gesamte Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die Bodenstrukturen bereits durchwegs gestört und die Bodenfunktionen unterbunden oder zumindest erheblich beeinträchtigt sind. Naturnahe Bodenstrukturen sind lediglich noch in den Randbereichen zu erwarten.

Im Rahmen einer Erkundung der Tiefenlage der Aquifuge (grundwasserstauende Schicht) und der Grundwasserstände im überplanten Areal wurde eine orientierende bodenkundliche Untersuchung (HPC AG Harburg, Bericht vom 29.08.2022) durchgeführt. Dazu wurden drei Rammkernbohrungen in den Randbereichen des Areals vorgenommen. Unter der angebohrten Asphaltdecke im Süden wurden dabei bis auf eine Tiefe von ca. 1,0 m anthropogene Auffüllungen (Kies) ohne nennenswerte Fremdbestandteile und ohne organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Im Bereich bestehender Grünflächen ist 0,2 – 0,6 m starker Oberboden festgestellt worden. Zur weiteren Tiefe sind bereits im gesamten Areal quartäre Kiese in dichter Lagerung anstehend. Je nach Geländehöhe reichen diese bis ca. 4 bis 7 m unter Gelände bzw. auf eine absolute Höhe von ca. 475 - 476 m ü. NN. Darunter folgen tertiäre Böden (schluffige bis stark schluffige Sande), welche wiederum eine Mächtigkeit von 6 bis 7 m aufweisen und unterlagert werden von tertiären Tonen und Schluffen. Diese Erkenntnisse entsprechen auch den dem Landesamt für Umwelt vorliegenden Informationen aus Bohrdaten im weiteren Umfeld des Plangebietes.

Bei Durchführung der Planung erfolgen, bedingt durch die Herstellung von mehrgeschossigen Tiefgaragen, Eingriffe in tieferliegende, bisher ungestörte Bodenschichten. Gleichzeitig erfolgt eine bereichsweise Entsiegelung. Mit der Sicherung von großflächigen, zusammenhängenden und teilweise nicht unterbauten Grün-/ Freiflächen werden zudem Bereiche geschaffen, in denen eine Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen ermöglicht werden kann.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden können durch Altlasten bestehen. Im Plangebiet befindet sich mit einer ehemaligen Tankstelle im Nordosten ein sog. Altstandort. Eine orientierende Bodenuntersuchung (Geowissenschaftliches Büro Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG, Bericht vom 03.08.2007) stellte allerdings keine relevanten Kontaminationen des Bodens fest. 2018 wurden bei Bohrungen, ebenfalls im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, anthropogene Auffüllungen angetroffen, deren Schadstoffpotential aufgrund fehlender Analytik jedoch unbekannt blieb. Aus den vorgenannten Sachverhalten wird das Grundstück Fl.Nr. 5747/5 gemäß den Angaben des Umweltamts der Stadt Augsburg im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Sollten bei den Baumaßnahmen künstliche Auffüllungen bzw. Bodenmaterial gefunden werden, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht (Verunreinigungen durch Öl, Säuren, Chemikalien, Teere, Schwermetalle usw.), ist unter Einschaltung eines Fachgutachters zu klären, ob davon eine Gefährdung für das Schutzgut (oder auch andere Schutzgüter) ausgeht. Ggf. weitergehende Maßnahmen müssen mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg abgeklärt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes, mit mindestens ähnlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zulässig.

#### D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Bedingt durch niedrige Grundwasserflurabstände und die Lage im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses ( $HQ_{EXTREM}$ ) (siehe auch Kapitel D.2.6.) ist das Plangebiet als wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet einzuordnen. Die sich im Geltungsbereich des BP befindlichen Oberflächengewässer (Teile des Kaufbaches und des Schäfflerbaches) sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Gemäß Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird darüber hinaus bei Starkregenereignissen der gesamte nordöstliche Teil des Plangebietes überflutet und beim Schäfflerbach wird ein „starker Abfluss (rote Kategorie)“ erwartet.

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die künftig als Altlastenfläche gekennzeichnet wird. Eine orientierende Bodenuntersuchung im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Stand: 03.08.2007; GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG, Augsburg), stellte jedoch keine relevanten Kontaminationen des Bodens fest, die eine Grundwassergefährdung und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auslösen könnten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich im bereits hochversiegelten Plangebiet nur unwesentliche Änderungen des Versiegelungsgrades. Daher sind weitere, durch Flächenversiegelung verursachte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Infolge beabsichtigter Entsiegelungsmaßnahmen wäre eher von einer Verbesserung der lokalen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Bei Durchführung der Planung erfolgen (wie schon beim Schutzgut Boden beschrieben) Eingriffe in tieferliegende, auch grundwasserführende Bodenschichten. Im Zuge einer durchgeführten Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet

(Hydrogeologisches Fachgutachten vom 23.08.2022; HPC AG, Harburg) wurde festgestellt, dass bei hohen Grundwasserständen die Bauwerke ca. 5 m in das Grundwasser reichen und zudem ungünstig quer zur Grundwasserfließrichtung stehen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinflussungen der Grundwasserspiegel- und Grundwasserströmungsverhältnisse im Umfeld soll ein Grundwasserumleitungs- bzw. -ausleitungssystem installiert und dauerhaft betrieben werden. Des Weiteren sind konkrete (Schutz-)Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren von Starkregenereignissen zu ergreifen. Gegebenenfalls sind hierzu Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Bei Durchführung der Planung soll das im künftigen WA und dem östlichen Teil des SO<sub>EDW</sub> anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über Versickerungsmulden, dezentrale Rigolen und sogenannte blau-grüne (Retentions-)Dächer zunächst gespeichert und dann vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungseignung der anstehenden Böden wurde durch oben genanntes Gutachten bestätigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes, mit mindestens ähnlichen Auswirkungen jedoch ohne die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen auf das Schutzgut Wasser zulässig.

#### D.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist infolge seiner Lage inmitten eines dicht bebauten städtischen Umfeldes bereits klimatisch vorbelastet. Gemäß der Stadtklimaanalyse (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Endbericht vom Juni 2023) handelt es sich bei dem überplanten Gebiet um eine nächtliche Wärmeinsel, deren humanbioklimatische Situation in der Nachtzeit als „ungünstig“ bewertet wird. Die Aufenthaltsqualität im Außenraum wird an Sommertagen sowohl als „günstig“ bis „mittel“ beschrieben. Dem Plangebiet kommt als bereits dicht bebaut und hochversiegelte Fläche keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Eine Kalt- oder Frischluftschneise wird durch die Planung nicht tangiert.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich durch Entsiegelungsmaßnahmen leichte stadtklimatische Verbesserungen. In gewissem Maße können die geplanten Gehölzpflanzungen, die Anlage von Grün- und Freiräumen und deren vorgesehene Nutzung als temporäre Retentionsflächen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zu einer Verminderung der innerstädtischen Wärmebelastung beitragen. Im weiteren Verfahren werden zusätzliche Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung für das Stadtklima (Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) geprüft und ggf. festgesetzt.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die stark belastete Friedberger Straße bestimmt. Mit Durchführung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die Luftschadstoffbelastungen werden hierdurch erwartungsgemäß ansteigen (siehe dazu auch Kapitel D.5.3.1.). Nachdem der Zufahrtsverkehr zum Plangebiet zukünftig mehrheitlich von der Friedberger Straße aus erfolgt, ist eine deutliche Zunahme der verkehrsgebundenen Luftschadstoffimmissionen im nordöstlichen Teil des Plangebiets und den dort angrenzenden Wohngebieten nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich keine wesentliche Veränderung der luft-hygienischen und klimatischen Situation im Plangebiet ergeben. Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes, mit ähnlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima wäre zulässig.

#### D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch seine innerstädtische Lage und die Bestandsgebäude bereits stark baulich vorgeprägt. In den angrenzenden Siedlungsbereichen sind unterschiedliche Bebauungsstrukturen vorhanden. Nördlich und östlich dominieren Zeilen- und Punkthausbebauungen im Stadtteil Herrenbach, südlich kleinteilige Strukturen wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser inmitten von Grün- und Gartenflächen im Stadtteil Spickel. Im Westen dominieren Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen.

Mit der Neuordnung und Nachverdichtung des östlichen Teiles des Plangebietes erfährt das Landschafts- / Ortsbild grundsätzlich eine Änderung.

Bei der Aufstellung des BP Nr. 484 wird die geplante Bebauung hinsichtlich Kubatur und Gestaltung so gesteuert, dass sie eine schlüssige Arrondierung darstellt und die westliche Bestandsbebauung in ein zusammenhängendes, städtebauliches Ensemble einbindet. Durch das verfolgte Planungskonzept soll eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Zu der angestrebten, dem Charakter eines Stadtteilzentrums angemessenen Gestaltung tragen auch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Anlage von öffentlich zugänglichen, Grün- und Freiräumen bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich zunächst keine Veränderung für das Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet einstellen. Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes würde wie auch ein weiterer Verfall der Bausubstanz ebenfalls zur Änderung des Landschafts- / Ortsbild führen.

#### D.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wie der gesamte Innenraum von Augsburg kommt auch dem Plangebiet eine gewisse archäologische Relevanz zu. Im Umfeld des Areals befinden sich mehrere bekannte Bodendenkmäler und mit dem südlich der Friedberger Straße gelegenen Kaufbach als Teil der Lechkanäle ein Baudenkmal. Darüber hinaus gehören Hauptstadtbach und Herrenbach zu den UNESCO-Welterbe-Objekten des Augsburger Wassermanagement-Systems. Als Sachgüter sind die baulichen Anlagen (Gebäudekomplex des Schwabencenters mit Wohntürmen, Parkgaragen etc.) sowie die in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Friedberger Straße als Bundesstraße und eine der Hauptzufahrten zur Augsburger Innenstadt vorhanden. Bei Durchführung der Planung könnten gegebenenfalls archäologische Funde auftreten. Nachdem der Großteil des Plangebiets bereits vor Jahrzehnten überbaut wurde, ist jedoch keine hohe Funddichte zu erwarten. Bestehende Boden- und Baudenkmale werden durch die Planung nicht berührt, so dass insgesamt von keiner hohen Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter auszugehen ist.

Es ist geplant, das bestehende marode Parkhaus im Nordosten und den östlichen Teil des Gebäudekomplexes „Schwabencenter“ abzubauen, mit der Revitalisierung und Modernisierung geht eine Verbesserung und Aufwertung eines bestehenden „sonstigen Sachgutes“ einher. Zudem entstehen bei Durchführung der Planung neue Sachgüter in Form von hochwertigen Baukörpern und neuem innerstädtischen Freiraum für verschiedenste Nutzungen. Der im Planbereich befindliche Abschnitt der Friedberger

Straße erfährt ebenfalls eine Aufwertung, da im Zuge der Baumaßnahmen eine zusätzliche Abbiegespur angelegt werden soll, welche dem Verkehrsfluss zugutekommt. Außerdem wird die bedeutende Radwegeverbindung aus den östlichen Stadtvierteln in die Innenstadt in diesem Teilbereich verbreitert und damit aufgewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung entstünden keine neuen Sachgüter. Mittelfristig wäre eine bauliche Entwicklung nach bestehendem Planungsrecht oder ein weiterer Verfall der Bausubstanz möglich.

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

##### D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch den Transport und die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Inanspruchnahme von nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen durch den Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baumaterialien, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb,
- Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivitäten,
- Veränderungen des natürlichen Reliefs durch die Baugruben.

##### D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die (neue) Nutzung der Flächen im Plangebiet. Diese Wirkungen werden nicht über das Maß hinausgehen, dass bei einer Umsetzung des im Plangebiet bereits geltenden Planungsrechtes zu erwarten wäre. Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- durch Nutzung (Einzelhandel, gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung, Kindertagesstätte etc.) verursachte Emissionen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen,
- durch Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrtsverkehr der Besucher, Bewohner, Gäste, Zulieferer, Dienstleister etc.) verursachte Emissionen wie Verkehrslärm und Abgase.

#### D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

##### D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei der jeweiligen

Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

#### D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

Im Plangebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten baulichen Neuordnung im Plangebiet zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Infolge der aktuellen Planung im Plangebiet wird kein Störbetrieb entstehen.

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Mensch	Kompakte, schalltechnische günstige Ausprägung und Verortung der neuen Gebäude; Festsetzung einer Baureihenfolge und von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung für alle Baufelder und Geschosse, ggf. schallgeschützte Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume); Schaffung eines im Inneren verkehrsfreien, offenen, grünen Quartiers mit guter Anbindung und hoher Aufenthaltsqualität.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen, die u.a. als Habitate für Vögel und Insekten etc. fungieren können; Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, in Freiräumen und im Bereich neuer Wege- und Verkehrsflächen; mindestens extensive Dachbegrünung der Dachflächen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse bei Betroffenheit infolge von Gehölzfällungen und Gebäudeabriss.
Fläche	Revitalisierung und Neuordnung einer innerstädtischen Potentialfläche; kompakte, flächensparende Bebauung.
Boden	Minimierung der Flächenversiegelung; durch Entsiegelung bisher überbauter Flächen Schaffung neuer Bereiche mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Wasser	Minimierung / Optimierung der Flächenversiegelung; Prüfung von konkreten (Schutz-)Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren von Starkregen- und Hochwasserereignissen im weiteren Verfahren; Speicherung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Rigolen und Retentionsräumen in Grünbereichen und auf Gründächern, Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes Prüfung von weiteren Möglichkeiten zur Schaffung von Retentionsräumen in Grünbereichen und auf begrünten Dächern im weiteren Verfahren.
Luft / Klima	Ausbildung neuer Gehölz- und Grünstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO <sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung, etc.) auf privaten Baugrundstücken, entlang künftiger Wegeachsen und in den Freiräumen (private Grünflächen, Quartiersplatz), großzügige zusammenhängende öffentliche Grünfläche ohne Unterbauung; gezielte Steuerung der künftigen Verkehrsströme; kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche/Volumen-Verhältnis, blau-grüne Dächer mit Option zu solarer Energienutzung; Energiekonzept unter Nutzung regenerativer Energien.
Landschaft	wesentliche Aufwertung des Ortsbildes durch Entwicklung eines identitätsstiftenden Stadtteilzentrums; hochwertige, erlebbare Gestaltung künftiger Grün-/Freiräume (Quartiersplatz etc.); funktionale und gestalterische Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen im Stadtteil Herrenbach; Gestaltung architektonisch hochwertiger und attraktiver Baukörper.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Abriss maroder, unzeitgemäßer Bausubstanz; Schaffung neuer Sachgüter; bei Bedarf Schutz und Sicherung evtl. auftretender archäologischer Funde.

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten (Vorbericht saP, schalltechnische Untersuchung etc.) und Stellungnahmen der Fachbehörden im weiteren Verfahren.

#### D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Nachdem es sich bei den überplanten Flächen um ein bereits in der Vergangenheit stark versiegeltes, innerstädtisches Areal handelt, auf dem eine Entwicklung als Kerngebiet planungsrechtlich zulässig ist, ist bei Umsetzung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht unter anderem durch eine Erhöhung des Anteils an wirksamen Grün- und Freiflächen, die Reduzierung von versiegelten Flächen und die Anlage von begrünten Dächern eher von einer Aufwertung gegenüber dem Status-quo auszugehen. Daher ist keine flächenbezogene naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Unabhängig davon soll der Verlust der nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume, welche bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, durch Pflanzung von neuen, klimaresistenteren Bäumen innerhalb der künftigen Grün- und Freiflächen kompensiert werden.

Zur Ermittlung der Eingriffe in den Baumbestand infolge der geplanten Neuordnung und baulichen Entwicklung wurde durch die Landschaftsarchitektin Julia Zimmer im Juli 2020 und im August 2023 eine Bestandsaufnahme aller Gehölze im Änderungsgebiet durchgeführt. Die Bewertung (unter anderem nach der städtischen Baumschutzverordnung) ist der Anlage F.7. zu entnehmen.

Die Konkretisierung der Ersatzpflanzungen erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde.

#### D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Für das Plangebiet wurde ein Vorbericht zur saP durch Claudia Weißschädel, Fledermausschutz Augsburg e.V., in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt (Stand 22.09.2023). Hierbei wurden insbesondere im östlichen Areal des Schwabencenters das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln und die Habitateignung der bestehenden Gebäude und Gehölze für Fledermäuse und Vögel untersucht.

Im Rahmen von mehreren Begehungen wurden im Juli 2023 Revierkartierungen zur Ermittlung der im Gebäudebestand bzw. in den Bestandgehölzen vorhandenen Artvorkommen durchgeführt. Als potenziell betroffen ermittelte die Gutachterin dabei sowohl gebäudebrütende als auch baumbrütende, siedlungstypische Vogelarten sowie Fledermäuse.

Hinsichtlich der Gebäudebrüter wurden neben den geschützten Arten (Haussperlinge, Mauersegler, Hausrotschwänze) vor allem brütende Straßentauben am Schwabencenter vorgefunden. Diese zählen nicht zu den geschützten europäischen Vogelarten, jedoch ist für sie der Tierschutz zu beachten. Durch die Gutachterin wurde empfohlen, eine nähere Untersuchung der vorgenannten geschützten Arten im Erfassungszeitraum zwischen Ende März bis Anfang Juni durchzuführen. Es wurde gleichfalls empfohlen, Alternativen zu Vogelspikes vorzusehen, da diese nicht den gewünschten Effekt eines Fernhaltens von Straßentauben bewirken, jedoch zur Tötung von Vögeln führen.

Im Gehölzbestand entlang des Alten Heuwegs und im nördlichen Plangebiet konnten zum Zeitpunkt der Voruntersuchung diverse Vogelarten (Amseln, Meisen, Rabenkrähen) beobachtet werden, welche diese Gehölzbestände als Habitate nutzen und eventuell auch dort brüten. Auch hier empfahl die Gutachterin eine nähere Untersuchung im Erfassungszeitraum für diese Arten (März bis Mai).

Im Baumbestand auf der Nordseite der Friedberger Straße gab es hingegen keinen Hinweis auf Quartierpotential für Fledermäuse oder Vogelnester. Bei einer Fällung dieser Bäume außerhalb der Brutzeiten wäre aus Sicht der Gutachterin keine weitere Untersuchung notwendig.

Die baulichen Strukturen der Bestandsbauten und auch einiger Gehölze ließen geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse vermuten. Bei der Untersuchung des Grundstücks mittels Ultraschalldetektors konnten mehrere für den Augsburger Raum typische Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rohrfledermaus, Weißrandfledermaus) nachgewiesen werden. Bei den Begehungen war stets im Norden des Schwabencenters und rund um das Parkhaus eine hohe Fledermausaktivität zu beobachten. Am gegenüberliegenden Gebäude (Wilhelm-Hauff-Straße 23, außerhalb des Planbereiches) konnte ein Fledermausquartier nachgewiesen werden, für die nordöstliche Ecke des Bestandsbaus des Schwabencenters besteht der Verdacht eines Quartiers. An den Strukturen im Süden des Schwabencenters gab es hingegen keine Hinweise auf Fledermausvorkommen.

Da Fledermäuse Quartiere an Gebäuden mitunter nur für ein paar Wochen im Jahresverlauf nutzen, sollten gemäß der Gutachterin zeitnah vor dem geplanten Abriss von Gebäudestrukturen, Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen Untersuchungen durchgeführt werden, ob sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse am Gebäudebestand befinden.

Reptilienvorkommen konnten in dem von zukünftigen Baumaßnahmen betroffenen Bereich des Plangebietes nicht ermittelt werden. Zudem haben sich auch keine Hinweise auf Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (z. B. Amphibien, Libellen) bei den Begehungen ergeben.

Um Gefährdungen der ermittelten geschützten Arten zu vermeiden, werden im weiteren Verfahren in der saP geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet werden. Diese werden im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Freiraumplanung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Festsetzungen des Entwurfes des BP Nr. 484 verbindlich einfließen.

Mit deren Umsetzung werden bei Realisierung der Planung im Ergebnis keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet.

#### D.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### D.6.2.7.1. Standortwahl

Das Vorhaben hat die Revitalisierung und Weiterentwicklung eines bestehenden innerstädtischen Standorts zum Ziel, welcher im EHK-2016 als Schwerpunkt des Stadtteilzentrums „Spickel-Herrenbach“ ausgewiesen ist. Die zu entwickelnden Flächen befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Investorin und stehen für eine Entwicklung zur Verfügung. Für die geplante Neuordnung und Nachverdichtung gibt es insofern keine vergleichbaren Alternativstandorte.

#### D.6.2.7.2. Planvarianten

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätvolle Revitalisierung des Schwabencenters ergänzt durch zusätzliche Mischnutzungen und die Entwicklung eines Wohnquartiers wurden im Jahr 2022 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen (siehe auch Kapitel D.4.6.). Dabei wurden von sieben renommierten Architekturbüros Vorschläge für die Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes und seiner funktionalen Ergänzung durch andere Nutzungen erarbeitet und ganz unterschiedliche Lösungsansätze präsentiert. Der ausgewählte und danach überarbeitete Siegerentwurf bildet die Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung (Aufstellung BP und FP-Änderung). Eine weitere Untersuchung von Varianten erübrigt sich dahingehend.

### D.6.3. Zusätzliche Angaben

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

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissens- und Kenntnisstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung bzw. einer Nutzung nach derzeitigem Planungsrecht wurde auf die bereits erstellten Fachgutachten und -untersuchungen, die sonstigen zugänglichen Umweltdaten z.B. aus dem Geoportal Bayernatlas sowie auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Im weiteren Verfahren wird der vorläufige Umweltbericht auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen und neu erlangter Erkenntnisse (Vertiefung schalltechnische Untersuchung, umweltrelevante Stellungnahmen, etc.) ergänzt und fortgeschrieben.

#### D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Konkretisierung von gegebenenfalls erforderlichen Überwachungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

#### D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist eine bauliche Neuordnung und bereichsweise Nachverdichtung des Areals des Schwabencenters zu einem attraktiven, gemischt genutzten innerstädtischen Quartier. Der stadträumlich und architektonisch bedeutende, markante Gebäudekomplex entlang der Friedberger Straße soll dabei überwiegend erhalten und in die Planung integriert, jedoch im östlichen Bereich durch Neubauten ergänzt werden. Der bestehende Einzelhandelsstandort soll damit gesichert und durch die Ergänzung mit anderen Nutzungen aufgewertet werden. Der Bereich entlang der Friedberger Straße wird

hierzu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ festgesetzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die Entwicklung eines Wohnquartiers geplant, mit welchem ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Augsburg geleistet werden kann. Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Soziale (Kindertagesstätte, sog. „Wohnzimmer“) und gesundheitliche Einrichtungen (Gesundheitszentrum) ergänzen den geplanten Nutzungsmix im neuen Quartier.

Um die Auswirkungen der geplanten Neuordnung und baulichen Entwicklung des Plangebiets im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung bzw. einer Entwicklung nach geltendem Planungsrecht beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Eine Zusammenfassung dieser Bewertung ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	gering – eher Aufwertung -	Lärmvorbelastung infolge Verkehrsgeräuschen und innerstädtischer Lage; Erhöhung der Versorgungsfunktion sowie der Erholungs- / Freizeitfunktion durch Neustrukturierung und Revitalisierung des Centers, Schaffung neuer sozialer (Gesundheitszentrum, Kita) und sonstiger Einrichtungen (Gastronomie, Café etc.); Wohnraum u.a. für Studierende bzw. geförderten Wohnungsbau; Erhöhung Angebot an attraktiven, öffentlich erleb- baren Freiräumen (Quartiersplatz, Grünachsen etc.) mit hoher Durchlässigkeit und guter Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten im Stadtteil; Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Biotope im Geltungsbereich bzw. im angrenzenden Bereich durch Planung nicht betroffen; Kompensation von unvermeidbaren Baumfällungen durch Neupflanzung in privaten und öffentlichen Freibereichen sowie entlang öffentlicher Verkehrsflächen Ausgleich möglicher Habitatverluste durch Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen; mindestens extensive Dachbegrünung der Dachflächen; Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen und ggf. vorzeitiger Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren.
Fläche	Keine - eher Aufwertung -	Nachnutzung von vorbelasteten Flächen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Leitsätzen „Innen- vor Außenentwicklung“ und „doppelte Innenentwicklung“; Erschließung von erforderlichen neuen Siedlungspotentialen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Boden	mittel	Bodenstrukturen in den oberen Schichten gestört, Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt; Eingriff in tiefere, bisher ungestörte Bodenschichten durch bauliche Maßnahmen (Tiefgaragen); Altlastenfläche im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Nordosten berücksichtigen; Minimierung von Flächenversiegelungen; Sicherung möglichst natürlicher Bodenfunktionen im Bereich von künftigen Grün- / Freiflächen.
Wasser	hoch	Bei Starkregenereignissen wird der gesamte nord-östliche Teil überflutet und beim Schäfflerbach ein „starker Abfluss (rote Kategorie)“ erwartet; wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet mit niedrigen Grundwasserflurabstände, Lage im Einwirkungsbe- reich eines extremen Hochwasserereignisses; Oberflächengewässer von Planung nicht betroffen; Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort in An- lehnung an das Prinzip der „Schwammstadt“ (Baum- rigolen, Retentionsmulden etc.); Speicherung des Niederschlagswassers auf mindes- tens extensiv begrünten Dachflächen (sogenannten „blau-grünen“ Dächern).
Luft / Klima	gering - annähernd gleich zu bestehendem Planungsrecht -	Plangebiet klimatisch (nächtliche Wärmeinsel) und lufthygienisch (Luftschadstoffemissionen aus Ver- kehr) vorbelastet; Erhöhung des Verkehrsaufkommens bedingt stei- gende Luftschadstoffbelastungen, insbesondere an Friedberger Straße; Entlastung für benachbarte Wohngebiete im Norden durch Entzerrung der Ver- kehrsströme; Verbesserung der klimatischen Aufenthaltsqualität und Verminderung Wärmebelastung durch Durch- grünung; Entwicklung von Grünflächen und Neupflanzung klimaresistenter Gehölzstrukturen mit ausgleichen- der Funktion (CO <sub>2</sub> -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.); Dachbegrünung mit temperatenausgleichender Wir- kung (Verdunstung Niederschlag); kompakte Gebäudestrukturen mit angemessener Durchlüftungsfunktion; Energieversorgungskonzept unter Einbeziehung er- neuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen.
Landschaft	Keine - eher Aufwer- tung -	Plangebiet ist baulich vorgeprägt; Alleinstellungs- merkmal durch ortsbildprägenden Gebäudekomplex; Aufwertung des Ortsbildes durch Abriss maroder Bausubstanz und hochwertige Gestaltung neuer Gebäude mit adressbildenden Plätzen, attraktiven Durchwegungen und erlebbaren Grün-/Freiräumen; gute Vernetzung mit umliegenden Siedlungs- und Naherholungsgebieten.

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering - annähernd gleich zu bestehendem Planungsrecht -	Plangebiet besitzt gewisse archäologische Relevanz (mehrere Bodendenkmäler in Umgebung); Wahrscheinlichkeit des Auffindens von archäologischen Kulturgütern gering, bei Bedarf vorgeschriebene Sicherung der Funde; Schaffung neuer Sachgüter durch Errichtung eines hochwertigen Quartiers mit begleitenden infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (Festsetzung als Kerngebiet mit zulässigem großflächigem Einzelhandel und Garagenanlagen) mit der geplanten Entwicklung ein kleinteiliger strukturiertes Quartier entsteht, dessen Einwirkungen auf das jeweilige Schutzgut nicht über das durch die Vorbelastungen bestehende bzw. über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen und bei mehreren Schutzgütern eher von einer Aufwertung auszugehen ist.

Durch eine Erhöhung des Anteils an wirksamen Grün- / Freiflächen, die Rücknahme von versiegelten Flächen und die Anlage von begrünten Dächern kann aus naturschutzfachlicher Sicht eher von einer Aufwertung des überplanten Areals gegenüber dem Status-quo ausgegangen werden. Daher ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 484 keine flächenbezogene naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Unabhängig davon soll der Verlust der nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume durch Pflanzung von neuen, klimaresistenteren Bäumen innerhalb der künftigen Grün- / Freiflächen kompensiert werden.

Bei Berücksichtigung der im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde noch zu konkretisierenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungs- und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Festsetzungen im Entwurf des BP Nr. 484 stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Diese Maßnahmen können sowohl quantitativ als auch qualitativ innerhalb der neu geplanten Grün- / Freiflächen bzw. den Dachflächen der Gebäude durch extensive Dachbegrünung realisiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Eine abschließende Beurteilung hierzu wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

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

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, eingesehen werden:

<b>Gutachten / Fachinformationen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	2009	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	09/2014	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
UmweltAtlas Bayern- Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Überschwemmungsgefahren	Bayerisches Landesamt für Umwelt	03/2024	Darstellung potenzieller Fließwege bei Starkregen sowie von Geländesenken und potenziellen Aufstau-bereichen, Hochwassergefahren-flächen und Überschwemmungs-gebiete
Grün- und Freiflächenent-wicklungskonzept	Stadt Augsburg	14.09.2021	Bestandsaufnahme der Freiflächen u. Formulierung von Zielen zur Ent-wicklung des Fließgewässer-, Frei-raum- und Biotopverbundes sowie der Durchgrünung der städtischen Siedlungsflächen
Stadtklimaanalyse Augsburg	GEO-NET Umwelt-consulting GmbH, Hannover	06/2023	Analyse und Verortung bestehender Wärmeineffekte und Kaltluftpro- zesse im Stadtgebiet, Prognose der stadtklimatischen Entwicklung, Maßnahmenkatalog zur Verbesse- rung der thermischen Situation
Orientierende Bodenuntersu- chung	GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG, Augsburg	03.08.2007	Überprüfung, ob sich aus ehemali- ger Tankstellennutzung Verunreini- gungen des Bodens ergeben haben
Hydrogeologisches Fachgut- achten	HPC AG, Harburg	23.08.2022	Ermittlung der grundwasserleiten- den und -stauenden Schichten, von Grundwasserständen und Grund- wasserfließverhältnissen, Unter- suchung Grundwasserchemismus und -nutzung zu Heiz- und Kühl- zwecken
Orientierende Baugrund- untersuchung und orientie- render Geotechnischer Bericht	HPC AG, Harburg	29.08.2022	Orientierende Erstbewertung der Baugrundverhältnisse, Ermittlung der geologischen Schichtenfolge, Hinweise zur Bauwerksgründung, zum Baugrubenverbau und zur Witterungsanfälligkeit und Wieder- verwendbarkeit der anstehenden Böden

<b>Gutachten / Fachinformationen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Verkehrsuntersuchung	gevas, humberg & partner	30.06.2020 / 09.11.2021 03/2023	Ermittlung Gesamtverkehrsmengen und Verkehrsmehrung, Prüfung relevanter Knotenpunkte auf Leistungsfähigkeit
Schalltechnische Voruntersuchung	em plan, Augsburg	07/2023	Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen
Baumbestand mit visueller Bewertung	Julia Zimmer, Landschaftsarchitektin, Augsburg	07/2020 / 17.08.2023	Verortung der erfassten Bäume mit Artenbezeichnung und Schutzstatus nach städtischer Baumschutzverordnung, Bewertung des Zustandes und der Erhaltungswürdigkeit
Baumbestandsplan mit Biotopen	Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH, München	30.01.2024	Bestandsaufnahme und Bewertung aller Gehölze im Plangebiet
Vorbericht saP	Claudia Weißschädel, Fledermausschutz Augsburg e.V.	22.09.2023	Vorprüfung / Faunistische Kartierung zur Ermittlung betroffener Arten / Artengruppen
Besonnungsstudie	fehlig moshfeghi architekten BDA, Hamburg	12.01.2024	Ermittlung der Besonnungsdauer am Stichtag (21. März) für alle Gebäudefassaden im Neubauquartier und den relevanten Wohngebäuden der Nachbarschaft

Die Referenzliste der Quellen wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzt.

## **D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen**

Gemäß dem am 23.04.2020 gefassten „Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg“ werden Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines BP auf Bestreben Dritter grundsätzlich nur eingeleitet, wenn sich der Planungsbegünstigte (hier Investorin) zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Augsburg bereit erklärt.

Vertragsgegenstand ist insbesondere die Übernahme der durch die Schaffung des Baurechts ausgelösten Kosten durch die Investorin in rechtlich zulässigem Umfang. Hierzu liegen die von der Investorin / Grundstückseigentümerin unterschriebenen Grundzustimmungserklärungen und Kooperationsvereinbarungen vor. Der städtebauliche Vertrag mit den erforderlichen Regelungsinhalten ist vor der Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwischen der Stadt Augsburg und der Investorin abzuschließen.

Wesentliche Regelungsgegenstände des städtebaulichen Vertrages sind u. a. die Kostenübernahme für die städtebauliche Planung einschließlich Umweltpfung, für die Ausarbeitung von Gestaltungsregelungen und Konzepten für den Freiraum, die durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgelösten Erschließungsmaßnahmen, die Vermessungs- und Gutachterkosten sowie die anfallenden Folgekosten für soziale Infrastruktur. Darüber hinaus müssen neben der Anpassung von öffentlichen Erschlie-

ßungs- und Grünflächen (Friedberger Straße, Wilhelm-Hauff-Straße) auch neue öffentliche Grünanlagen (öffentliche Grünflächen im Osten) ausgebildet und die dafür notwendigen Grundstücksübertragungen verbindlich geregelt werden. Außerdem sind Regelungen zu der geplanten Kindertagesstätte und deren Freiflächen sowie zum geförderten Wohnraum und hinsichtlich der konkreten Folgekosten für Infrastruktur bzw. Ver- und Entsorgung zu treffen.

Im weiteren Verfahren werden zur Sicherung der angestrebten hohen Durchlässigkeit des Areals auch einige private Wegeverbindungen und private Grün- / Freiflächen mittels einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit (Geh-, Fahrradfahr-, Betretungs-, Verweilrecht etc.) vertraglich gesichert. Zudem wird eine qualifizierte Freiflächenplanung der privaten bzw. halböffentlichen Außenräume des neuen Quartiers im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücke befinden sich zwar mehrheitlich im Eigentum / Teileigentum der Investorin. Für die Realisierung der Planung v. a. im Bereich des neugeplanten Knotenpunktes an der Friedberger Straße ist jedoch die Zustimmung der zahlreichen, in mehreren Eigentümergemeinschaften verbundenen Grundstückseigentümer zwingend erforderlich, um den unumgänglichen Nachweis der erforderlichen Grundstücksverfügbarkeit führen zu können. Seitens der Investorin wurde gemäß dem vereinbarten, abgeschichteten Vorgehen (siehe BSV/23/09094, III. Weiteres Vorgehen) eine nachvollziehbare schriftliche Bestätigung der betroffenen Eigentümergemeinschaften vorgelegt.

Spätestens vor Beginn der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages muss von der Investorin der Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit in Form einer juristisch belastbaren grundstücksrechtlichen Sicherung erbracht werden.

## D.8. Städtebauliche Statistik

### D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>4,05</b>	<b>62,40</b>
Wohnbaugebiete (WA)	0,89	13,71
Sondergebiete (SO <sub>EDW</sub> )	3,16	48,69
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1,88</b>	<b>28,97</b>
Straßenverkehrsflächen	1,86	28,66
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,02	0,31
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>0,02</b>	<b>0,31</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>0,46</b>	<b>7,09</b>
Öffentliche Grünflächen	0,46	7,09
<b>Freiflächen und sonstige Flächen</b>	<b>0,08</b>	<b>1,23</b>
Wasserflächen	0,08	1,23
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,49</b>	<b>100,00</b>

Für die Planung:  
Referat für Stadtentwicklung,  
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüro

---

Steffen Kercher  
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

---

Ulf Gnauert-Jende  
Amtsleiter

Arnold Consult AG

## **E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

in der Fassung vom 28.03.2024.

### **E.1. Vorschriften und Regelwerke**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Informationsbüro, Zimmer 441 (4. Stock), während der Servicezeiten (Dienstag von 8.30 Uhr – 12.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 12.30 Uhr und 14.00 Uhr – 17.30 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr) eingesehen werden.

### **E.2. Altlasten**

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

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

### **E.3. Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

### **E.4. Umlegung der Versorgungsnetze**

Bei der Umlegung von Anlagen für die Elektrizitäts-, Fernwärme-, Wasserversorgung sowie den Fernmeldeanschluss ist mit den zugehörigen Vertretern der einzelnen Sparten rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

## **E.5. Erneuerbare Energien**

Bei Umsetzung der Bebauung sind die Anforderungen des EEWärmeG zum Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Neubauten zu beachten. Diese Anforderungen können neben dem Einsatz erneuerbarer Energien auch durch sogenannte Ersatzmaßnahmen wie Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung oder Maßnahmen zur Energieeinsparung erfüllt werden.

## **E.6. Barrierefreiheit**

Im Rahmen der Bauantragsverfahren für die einzelnen Vorhaben im Plangebiet ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN-Normen sind hierbei zu beachten.

## **E.7. Baumschutzverordnung**

Soweit der BP Nr. 484 keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

**F. Anlagen**  
**F.1. Luftbild**

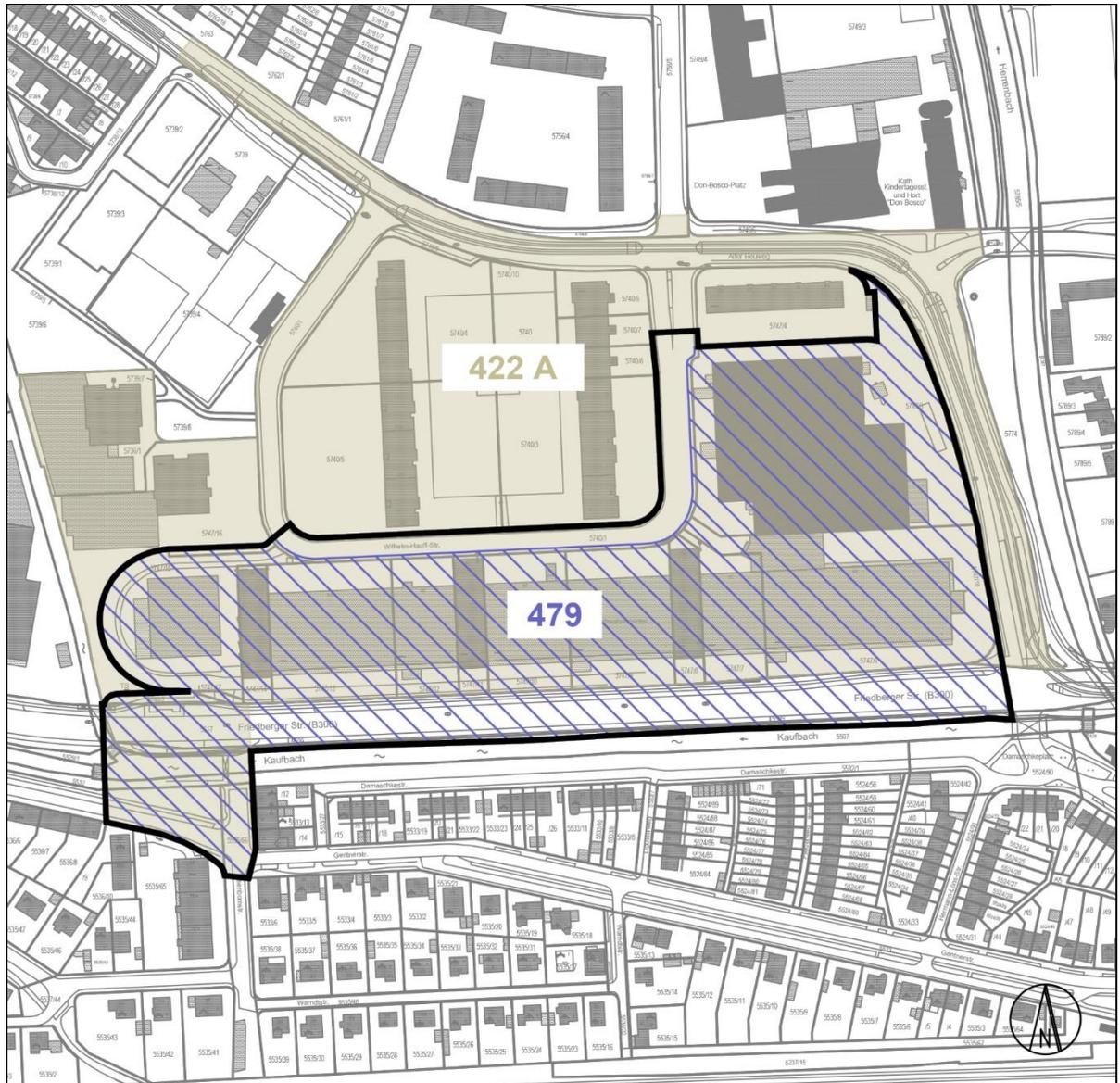


Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

## F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 28.03.2024.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

### Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich  
des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 484

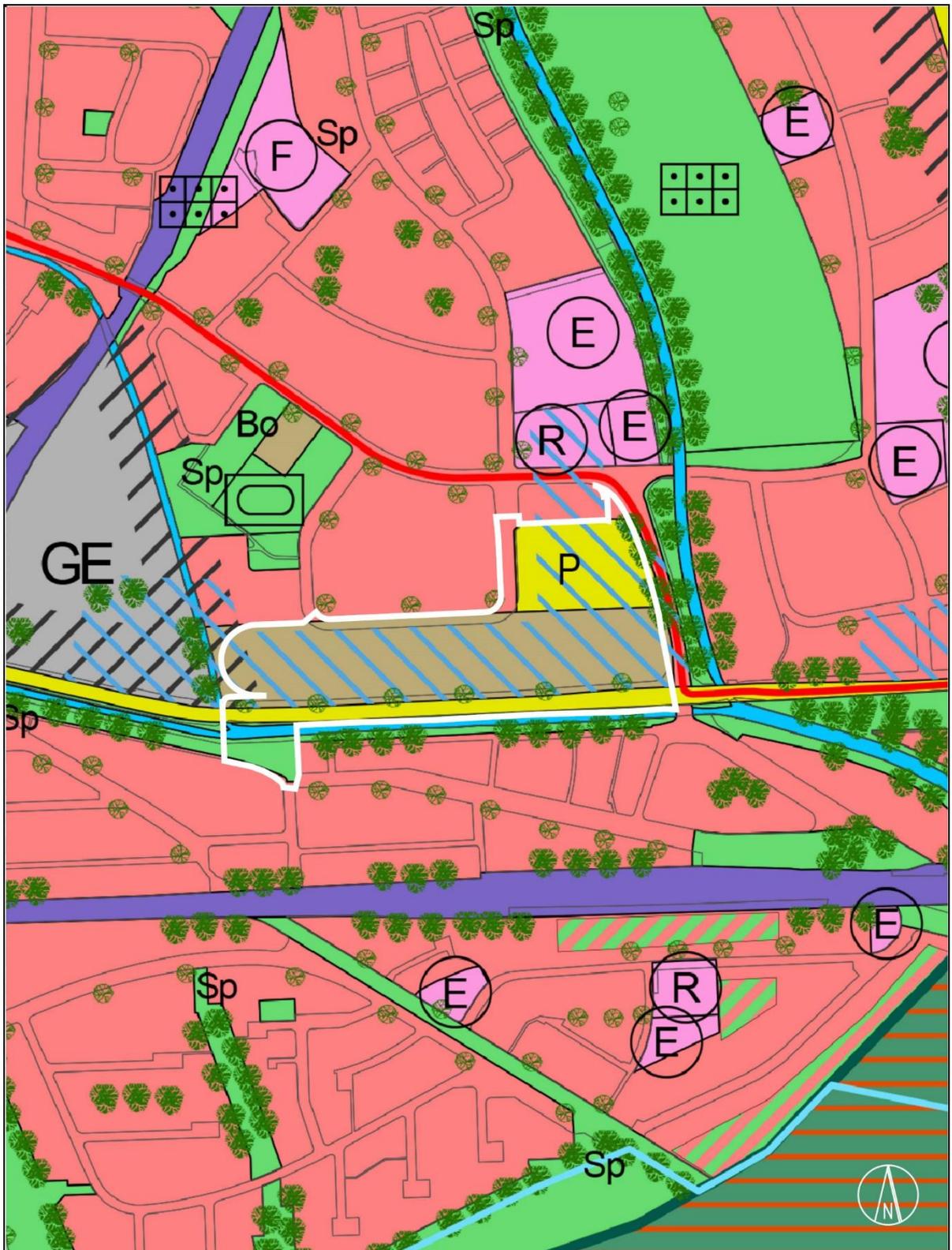


Räumlicher Geltungsbereich  
des eingestellten VBP Nr. 479

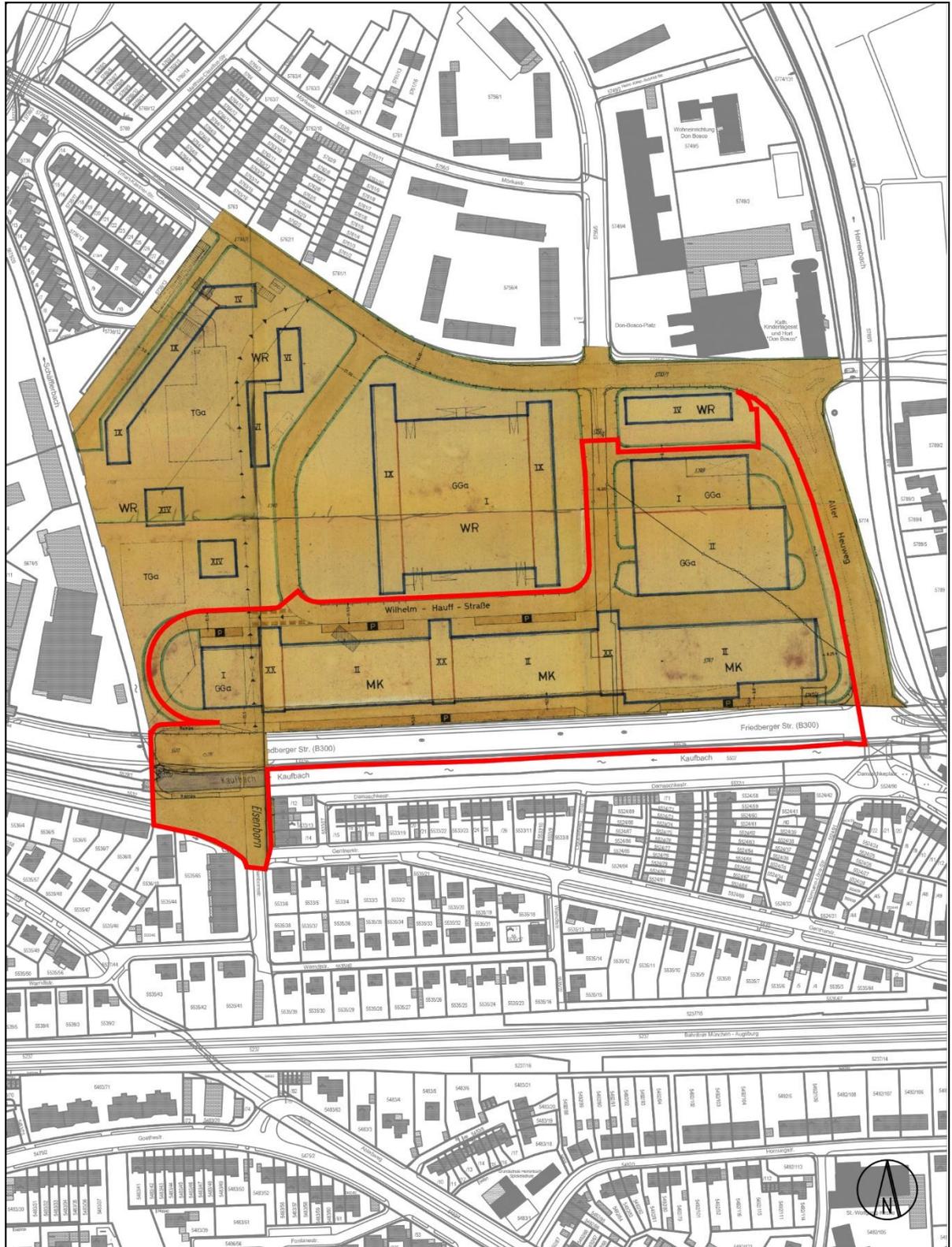


Räumlicher Geltungsbereich  
des rechtskräftigen BP Nr. 422 A

### F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



**F.4. Bebauungsplan Nr. 422 A**



Rechtskräftig seit 19.12.1969

maßstabsfrei

## F.5. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg

Einstufung	Sortimente
Innenstadtbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände</li> <li>▪ Baby- und Kinderartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Wäsche, Strümpfe</li> <li>▪ Briefmarken / Münzen</li> <li>▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, feinmechanische Erzeugnisse, Hörgeräte, Akustik</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Computer und Zubehör, Telekommunikation, Tonträger, CD/DVD</li> <li>▪ Foto, Fotozubehör, Film</li> <li>▪ Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs</li> <li>▪ Haushaltselektronik (weiße Ware)***, Multimedia, Unterhaltungselektronik (braune Ware)</li> <li>▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen</li> <li>▪ Lederwaren, Kürschnerwaren, Modeaccessoires, Taschen, Koffer, Regenschirme</li> <li>▪ Medizinische und orthopädische Produkte*</li> <li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Sport- und Freizeit-/Campingartikel***</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> </ul>
Nahversorgungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arzneimittel</li> <li>▪ Blumen</li> <li>▪ Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel</li> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost</li> <li>▪ Zeitschriften, Zeitungen</li> </ul>
Sonstiger Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KFZ-Teile und Zubehör</li> <li>▪ Baby- und Kinderartikel (großformatig)***</li> <li>▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitär-einrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)</li> <li>▪ Boote und Zubehör</li> <li>▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz und Holzmaterialien, Kohle</li> <li>▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel</li> <li>▪ Erotikartikel</li> <li>▪ Fahrräder und Fahrradzubehör***</li> <li>▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen</li> <li>▪ Leuchten***</li> <li>▪ Möbel, Küchen</li> <li>▪ Sportgroßgeräte***</li> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>▪ Waffen, Jagd-, Angel- und Reitbedarf**</li> <li>▪ Zoartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel***</li> </ul>

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

\* bislang Nahversorgungsbedarf

\*\* bislang Innenstadtbedarf

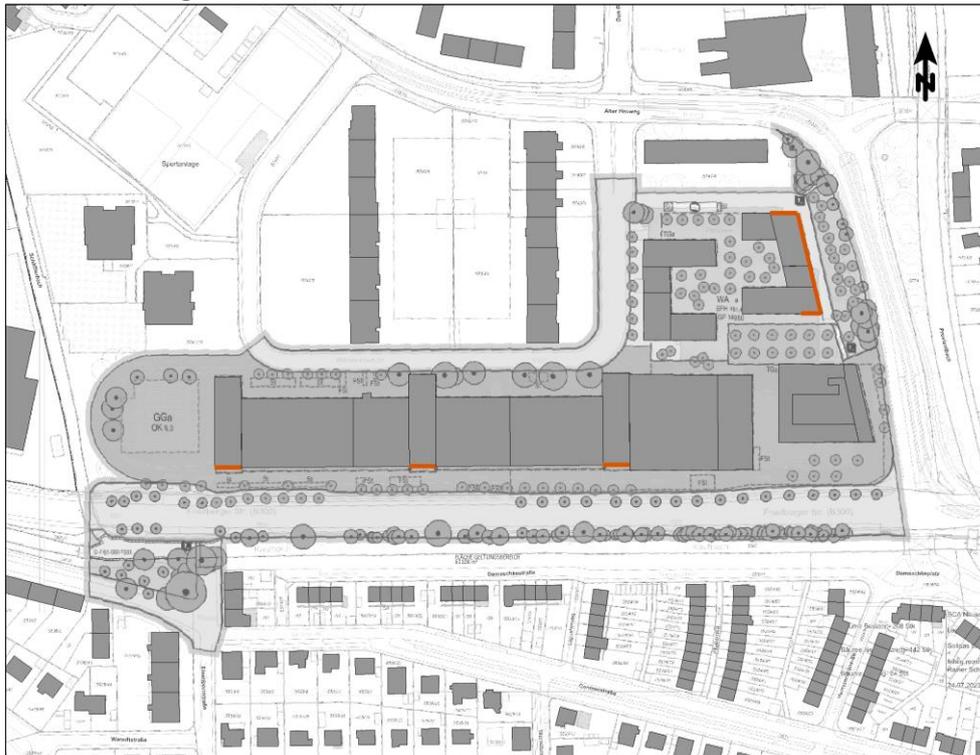
\*\*\* bislang Innenstadtbedarf mit Abwägungsspielraum

## F.6. Gebäudelärmkarten (maßstabsfrei, em plan Augsburg, Stand 05.12.2023)

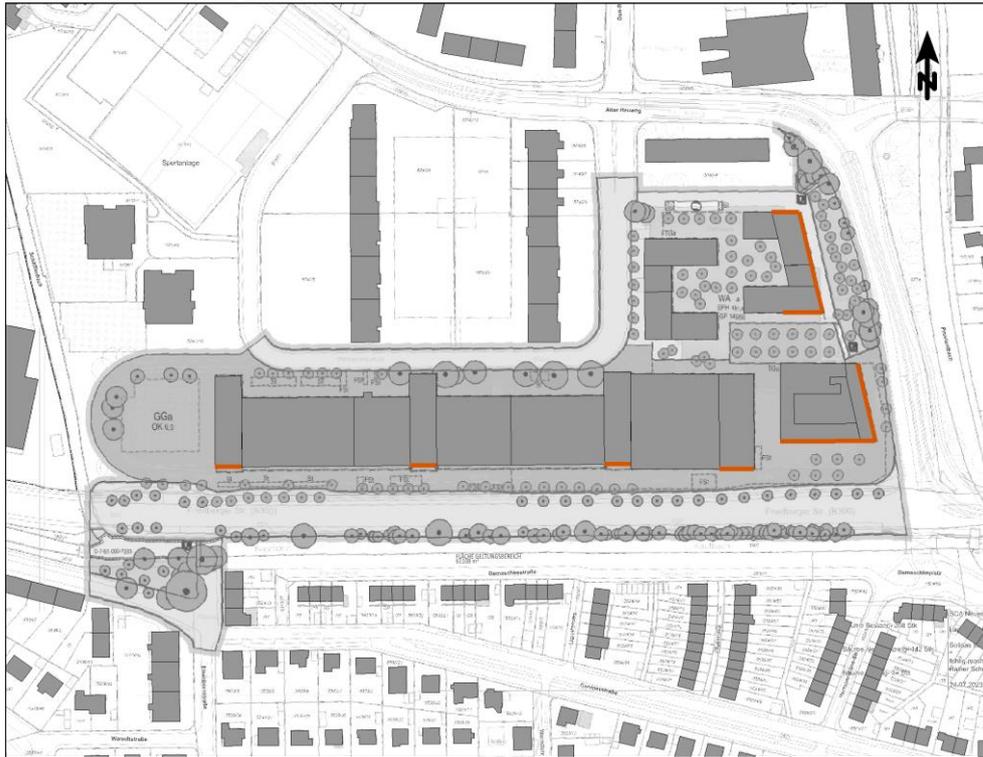
### F.6.1. Karte 1 bis 7

Fassaden mit Überschreitung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr tags von mehr als 60 dB(A) im WA bzw. 63 dB(A) im  $SO_{EDW}$  für Außenwohnbereiche

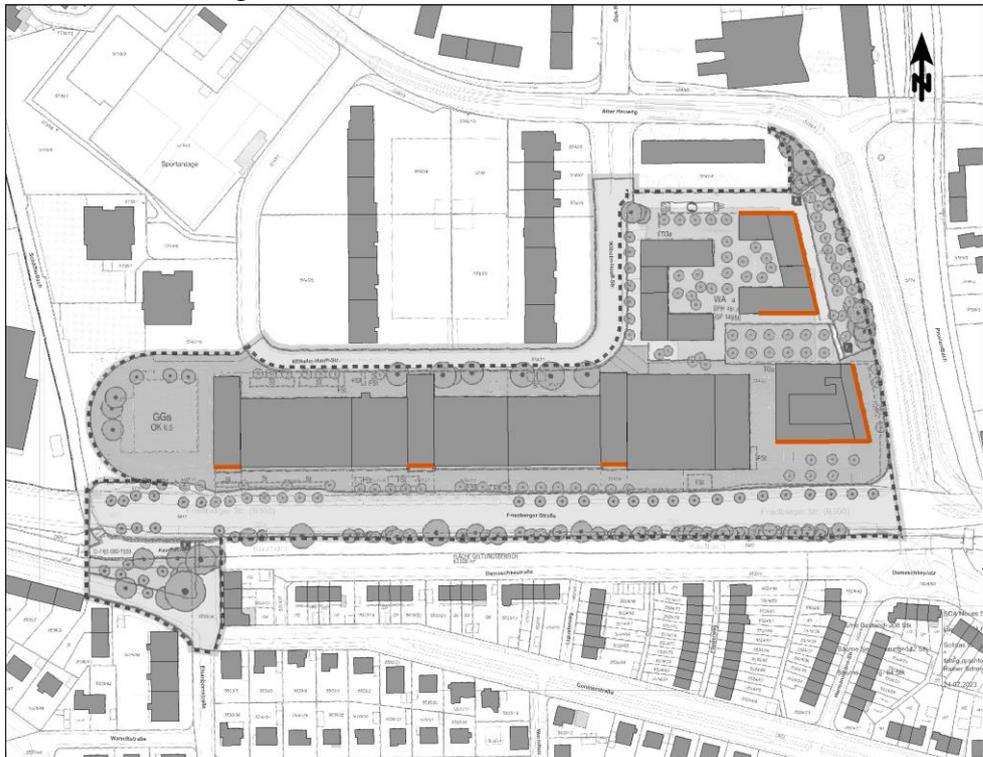
#### F.6.1.1. Karte 1: Erdgeschoss



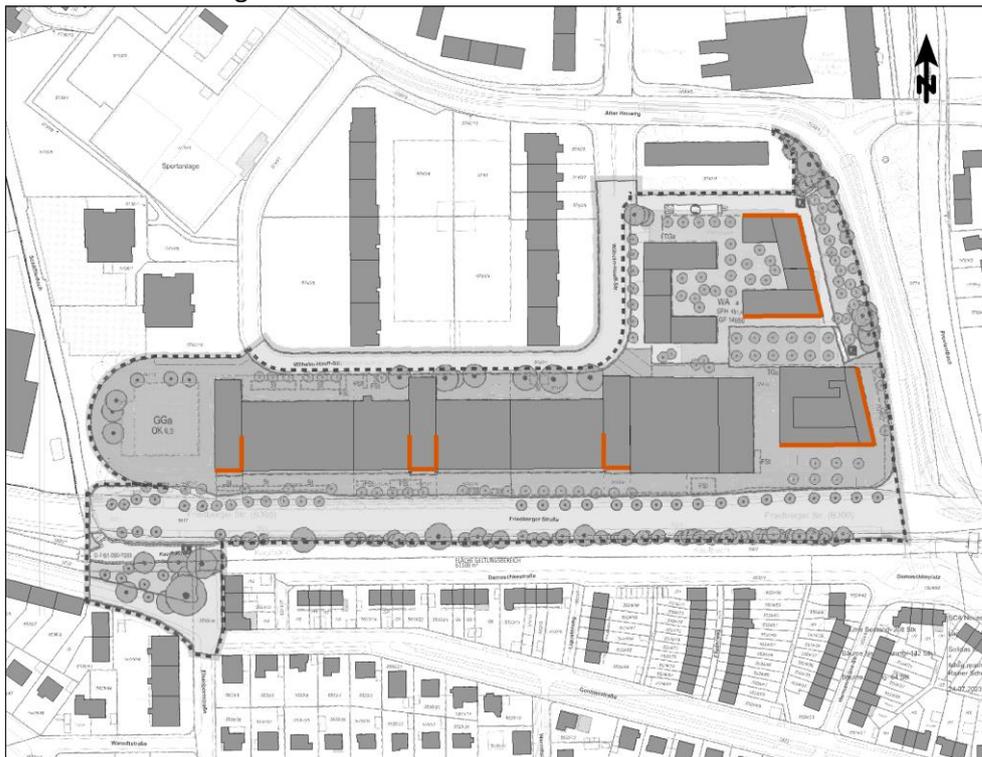
F.6.1.2. Karte 2: 1. Obergeschoss



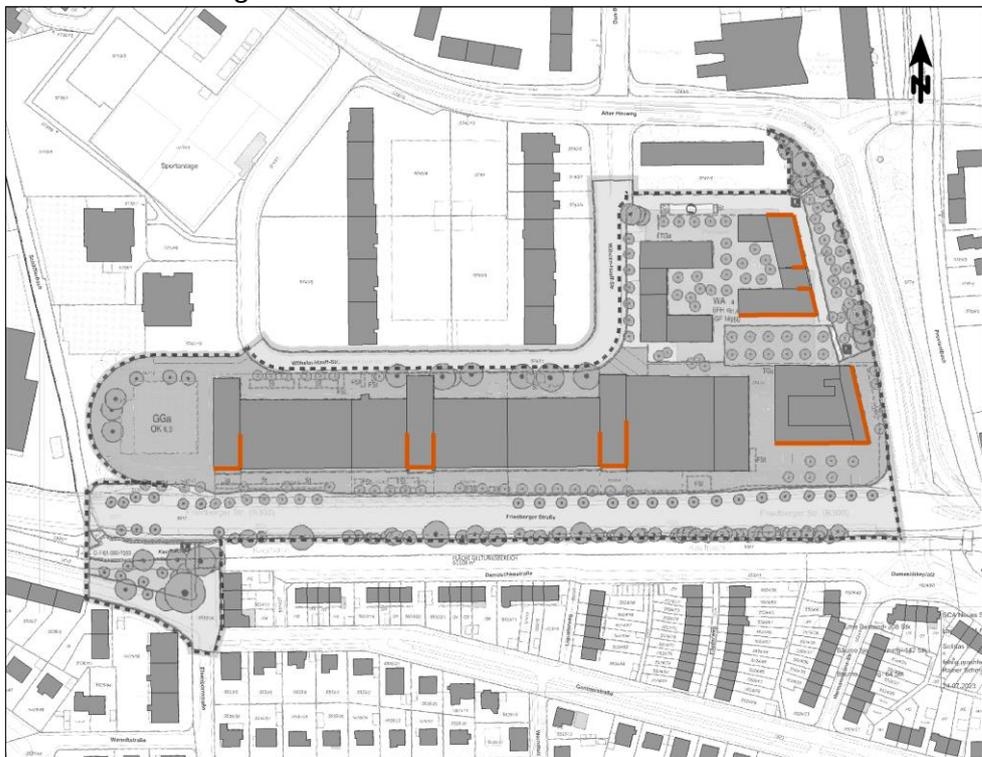
F.6.1.3. Karte 3: 2. Obergeschoss



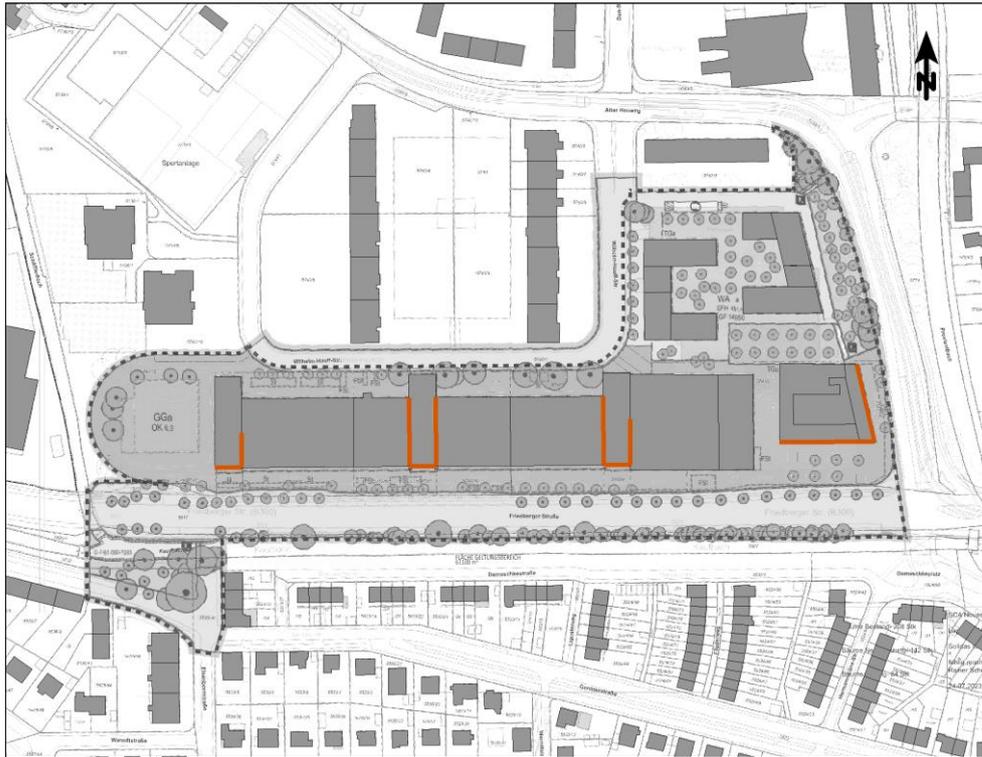
F.6.1.4. Karte 4: 3. Obergeschoss



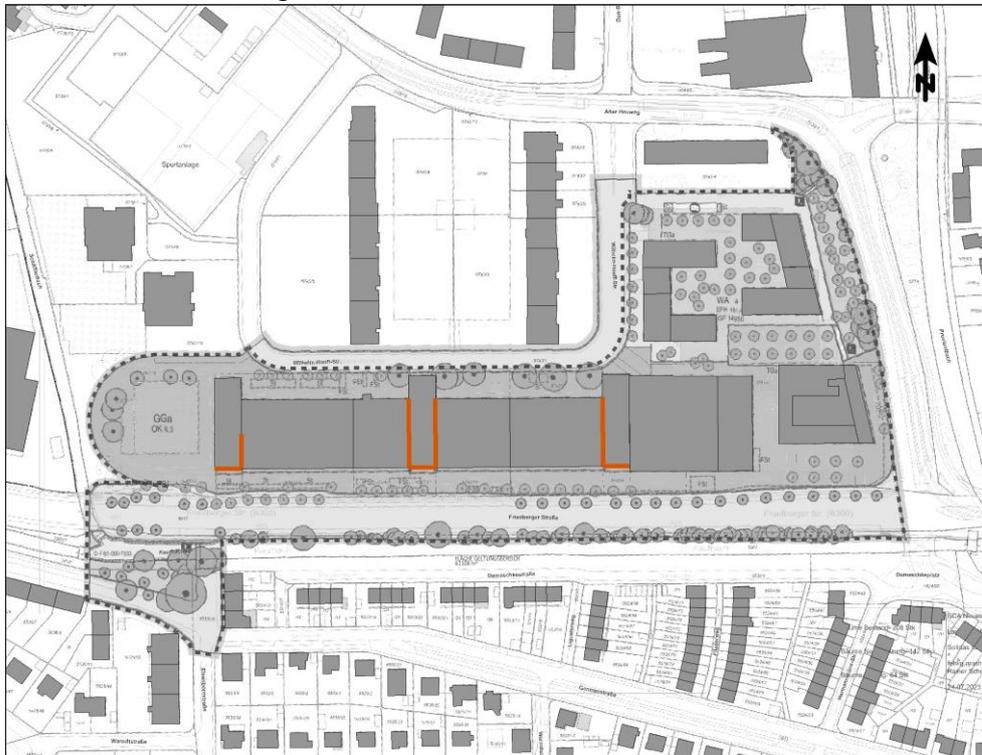
F.6.1.5. Karte 5: 4. Obergeschoss



F.6.1.6. Karte 6: 5. bis 7. Obergeschoss

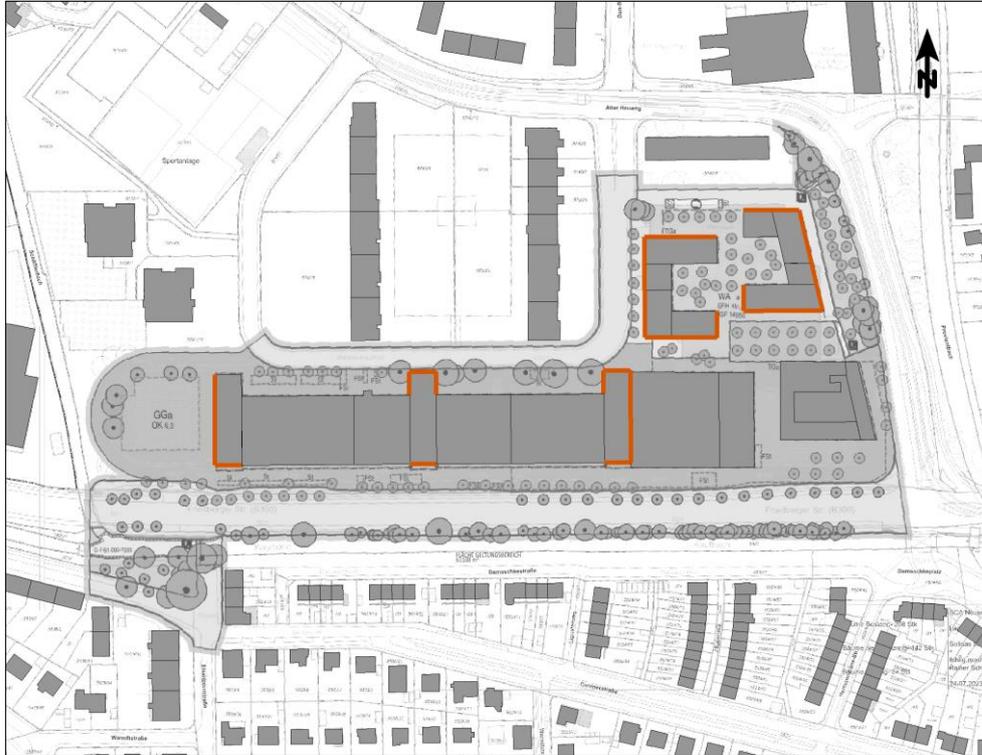


F.6.1.7. Karte 7: ab 7. Obergeschoss



**F.6.2. Karte 8 bis 14:  
 Fassaden mit Überschreitung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr  
 nachts von mehr als 45 dB(A) im WA und SO<sub>EDW</sub> für Schlaf- und Kinderzimmer**

**F.6.2.1. Karte 8: Erdgeschoss**



**F.6.2.2. Karte 9: 1. Obergeschoss**



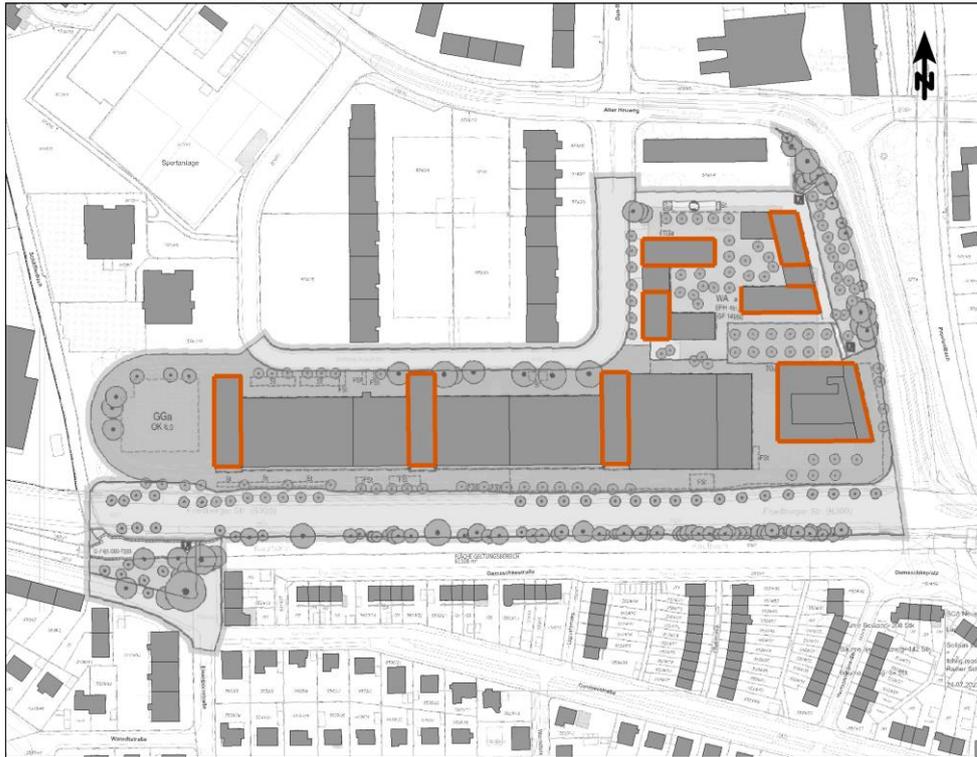
F.6.2.3. Karte 10: 2. Obergeschoss



F.6.2.4. Karte 11: 3. Obergeschoss



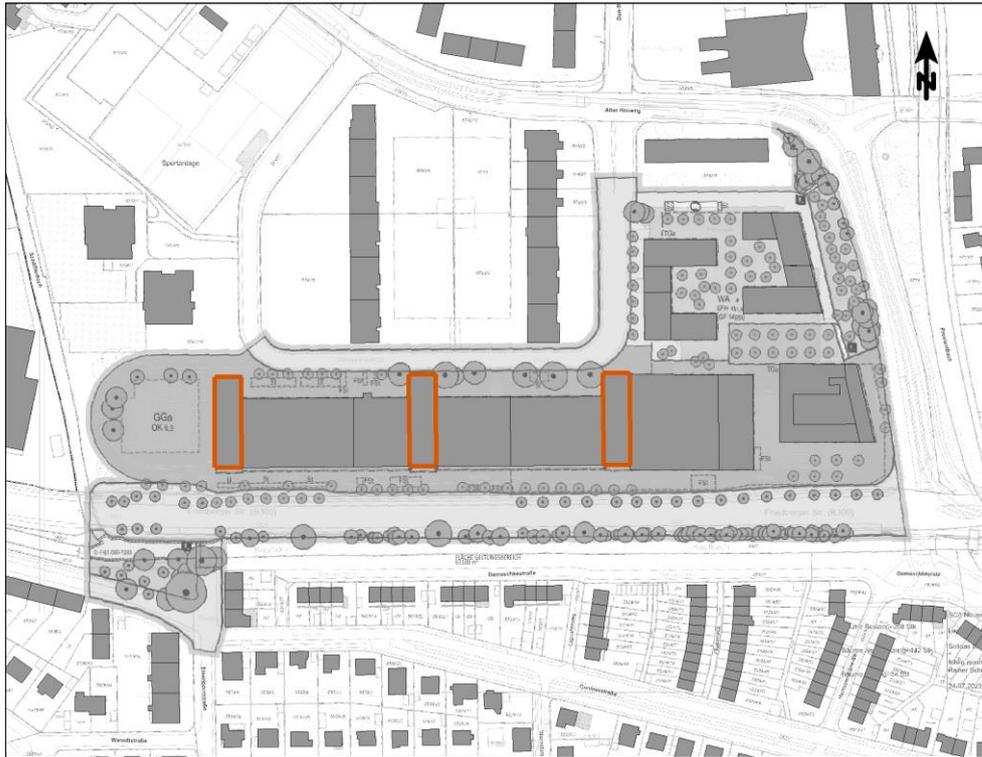
F.6.2.5. Karte 12: 4. Obergeschoss



F.6.2.6. Karte 13: 5. bis 7. Obergeschoss



F.6.2.7. Karte 14: ab dem 7. Obergeschoss



## F.7. Baumbestandsplan mit Biotopen



Baumbestandsplan mit Biotopen  
fehlig moshfeghi architekten BDA, Hamburg,  
Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

maßstabsfrei

Stand 30.01.2024



## F.9. Planungskonzept



Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf  
 fehlig moshfeghi architekten BDA, Hamburg,  
 Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

maßstabsfrei

Stand 02.02.2024

## G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

### **Bebauungsplan Nr. 484, Aufstellung**

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	16.05.2024
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom [FBeteiligungBeginn] mit [FBeteiligungEnde]
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Öffentliche Auslegung	vom [ÖAuslegungBeginn] mit [ÖAuslegungEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg  
Augsburg, den [Bestätigung]

\_\_\_\_\_  
Eva Weber  
Oberbürgermeisterin



### **Ausfertigung**

Stadt Augsburg  
Augsburg, den [Ausfertigung]

\_\_\_\_\_  
Eva Weber  
Oberbürgermeisterin



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

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg  
Augsburg, den [Bestätigung]

---

Eva Weber  
Oberbürgermeisterin

