

## VORENTWURF

Änderung (1995-206)

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FP)**

---

für den Bereich „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ im Planungsraum Spickel-Herrenbach

Textteil

**Rechtswirksam seit:**  
[Rechtswirksamkeit]

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungen .....	3
A. Planzeichnungen .....	4
A.1. Bestandsplan .....	4
A.2. Änderungsplan .....	4
B. Zeichenerklärung.....	4
C. Begründung .....	5
C.1. Anlass der Änderungsplanung .....	5
C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereiches und der Umgebung .....	6
C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung .....	6
C.2.2. Eigentumsverhältnisse .....	6
C.2.3. Topografie, Vegetation .....	6
C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten .....	7
C.2.5. Verkehrliche Anbindung .....	7
C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung.....	8
C.4. Planungsvorgaben .....	9
C.4.1. Landes- und Regionalplanung .....	9
C.4.2. Stadtentwicklungskonzept .....	10
C.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	11
C.4.4. Stadtteilentwicklungskonzept .....	12
C.4.5. Städtebaulicher Entwurf, Mehrfachbeauftragung .....	13
C.4.6. Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg .....	13
C.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung .....	14
C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept .....	14
C.5.2. Erschließungskonzept .....	14
C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept .....	15
C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept .....	15
C.5.5. Immissionsschutzkonzept .....	16
C.6. Umweltbericht .....	16
C.6.1. Einleitung .....	17
C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	17
C.6.3. Zusätzliche Angaben .....	27
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	34
D.1. Vorschriften und Regelwerke .....	34
E. Anlagen .....	35
E.1. Luftbild .....	35
F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....	36

## Abkürzungen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
BauGB	Baugesetzbuch
Baumschutzverordnung	Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
EHK-2016	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (Fortschreibung 2016)
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GrüKo	Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (2021)
HO <sub>extrem</sub>	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
ü. NN	über Normal-Null (bei Höhenangaben)

## **A. Planzeichnungen**

### **A.1. Bestandsplan**

Siehe gesonderter Planteil im Maßstab 1:10.000, zuletzt geändert am 23.02.2024.

### **A.2. Änderungsplan**

Siehe gesonderter Planteil im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 28.03.2024.

## **B. Zeichenerklärung**

Siehe gesonderter Planteil.

## C. Begründung

in der Fassung vom 28.03.2024.

### C.1. Anlass der Änderungsplanung

Für das in den 1970er Jahren an der Friedberger Straße errichtete Schwabencenter gibt es bereits seit einigen Jahren Bestrebungen zur Attraktivierung und Revitalisierung des dortigen Einzelhandelsstandorts. Zahlreiche Betriebsschließungen haben zu einer deutlichen Leerstandsprägung und zu Trading-Down-Tendenzen geführt, so dass das Schwabencenter seine Versorgungs-, Mittelpunkt- und Treffpunktfunktion nur noch in geringen Teilen erfüllen kann und als Identifikationsort für das Stadtteilzentrum Spickel-Herrenbach kaum noch wahrgenommen wird. Nach Erwerb der Einzelhandelsflächen im Erd- und Sockelgeschoss des Gebäudekomplexes und des nordöstlich davon gelegenen Parkhauses beabsichtigt die Solidas Invest 1.0 GmbH (im Weiteren als Investorin bezeichnet) eine Revitalisierung des westlichen Teils der Einzelhandelspassage sowie eine bauliche Arrondierung und Nachverdichtung im östlichen Planungsbereich. Ziel ist die Entwicklung eines modernen und nachhaltigen, gemischt genutzten Quartiers. Im Zuge einer vollständigen baulichen Neuordnung sollen die im östlichen Bereich vorhandenen Baustrukturen inklusive Parkhaus komplett entfernt und durch neue Gebäude ersetzt werden. Der Einzelhandelsstandort soll damit einerseits revitalisiert und gesichert sowie andererseits durch die Ergänzung mit weiteren Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, studentisches Wohnen, Boardinghouse, Büros, Hotel etc.) und der Etablierung eines Gesundheitszentrums aufgewertet werden. Das verfolgte städtebauliche Konzept wurde auf Grundlage der Ergebnisse einer Mehrfachbeauftragung ausgearbeitet.

Das Änderungsareal ist im rechtswirksamen FP entlang der Friedberger Straße als „Gemischte Bauflächen“ und das im nordöstlichen Plangebiet situierte Parkhaus als Verkehrsfläche „Öffentliche Parkplätze“ dargestellt. Beide Flächen sind mit der Schraffur „Bereiche mit Marktfunktion“ überlagert. Die geplante Neuordnung des Areals ist nicht aus den bisherigen Darstellungen des FP entwickelbar. Daher ist der FP für den Bereich „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ im Planungsraum Spickel-Herrenbach (1995-206) entsprechend zu ändern.

Für das überplante Areal gilt der rechtskräftige BP 422 A „Für das Gebiet zwischen der Friedberger Straße, dem Schäfflerbach und dem Alten Heuweg“, in dem die baulich zu entwickelnden Flächen als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO bzw. als Gemeinschaftsgarage festgesetzt sind. Zur Umsetzung der Planung wird daher parallel zur FP-Änderung 1995-206 der BP Nr. 422 A im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 484 „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ im überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

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

### **C.2.1. Lage, Bestand, Umgebung**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,6 ha und liegt etwa 1,5 km südöstlich der Augsburger Innenstadt im südlichen Teil des Stadtteiles Herrenbach. Er wird im Norden von der Wilhelm-Hauff-Straße, im Osten vom Alten Heuweg, im Süden von der Friedberger Straße und im Westen vom Schäfflerbach begrenzt.

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich entlang der Friedberger Straße der Gebäudekomplex des Schwabencenters, bestehend aus einer im Erdgeschoss angesiedelten Ladenstraße, einem Sockelgeschoss auf Höhe der Wilhelm-Hauff-Straße und den in diesen Komplex integrierten drei Wohntürmen mit jeweils 20 Geschossen. Westlich des Schwabencenters schließt sich eine einzeln stehende, mehrgeschossige Gemeinschaftsgarage an, die für privates Parken genutzt wird.

Im nordöstlichen Änderungsbereich liegt das mittlerweile geschlossene Parkhaus des weitestgehend leerstehenden Einkaufszentrums. In diesem Bereich befinden sich zudem eine aufgelassene Tankstelle mit Kfz-Service und eine Gasdruckregel- und Trafostation der Stadtwerke Augsburg.

Im Norden und Osten wird der Änderungsbereich durch mehrgeschossige Wohnbebauung des Siedlungsgebietes Herrenbach begrenzt. Die südlich gelegenen, durch kleinteilige Strukturen wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägten Wohngebiete im Stadtteil Spickel werden durch den Kaufbach und die Friedberger Straße vom Änderungsbereich getrennt. In Richtung Westen schließt jenseits des Schäfflerbaches ein Gewerbeareal mit mehreren Einzelhandels- und weiteren Nutzungen (z. B. Tankstelle, Glasbetriebe) an, welches sich bis zum Areal der Augsburger Localbahn erstreckt.

### **C.2.2. Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen im Änderungsbereich befinden sich derzeit im privaten Eigentum. Eine Übertragung von Teilflächen einiger Flurstücke im Osten des Änderungsgebietes (zukünftig öffentliche Grünfläche) sowie im Süden des Änderungsgebietes (zukünftig öffentliche Verkehrsfläche) an die Stadt Augsburg ist beabsichtigt und erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des BP Nr. 484.

### **C.2.3. Topografie, Vegetation**

Im überplanten Areal verläuft 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 bis auf ca. 480 m ü. NN ab.

Entlang der Friedberger Straße und der Wilhelm-Hauff-Straße ist Straßenbegleitgrün vorhanden. Ein größerer naturnaher Gehölzbestand befindet sich auf einer steileren Böschung entlang des Alten Heuwegs. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Schäfflerbach und der westlichen Umfahrung des Gemeinschaftsgaragengebäudes sind in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg (A-1367-009) Baumhecken erfasst.

#### C.2.4. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Der Änderungsbereich ist geologisch der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“ zugehörig, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgebildet ist. Es liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Lechauen, in denen entlang der Flüsse alluviale Schotter mit postglazialer Sand- und Lehmabdeckung bestimmend sind. Im ungestörten Zustand besteht der geologische Untergrund vorwiegend 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 Änderungsbereich natürliche Bodenverhältnisse kaum mehr anzutreffen.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 478 m ü. NN. Bei Grundwasserhöchstständen ist demnach von einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,0 m im nördlichen Änderungsbereich auszugehen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Osten bzw. Nordosten in Richtung des Lechs orientiert. Die nächste Vorflut im Grundwasserstrom ist der Lech, der ca. 700 m östlich des Änderungsgebietes von Süden nach Norden fließt.

Im Änderungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das überplante Areal im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses ( $HQ_{\text{extrem}}$ ). In Teilbereichen, insbesondere im Nordosten ist bei Auftreten eines  $HQ_{\text{extrem}}$ -Ereignisses mit Wassertiefen von 1 bis 4 m zu rechnen.

Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird 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 Änderungsgebietes wurde 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 Änderungsgebietes anthropogene Auffüllungen angetroffen. Das Grundstück Fl.Nr. 5747/5, Gemarkung Augsburg wird diesbezüglich im Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Augsburg als Verdachtsfläche geführt und künftig im FP entsprechend gekennzeichnet.

#### C.2.5. Verkehrliche Anbindung

Die MIV-Erschließung des Änderungsbereiches 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, unter anderem zur Bundesautobahn A 8 sicherstellt.

Der Änderungsbereich ist über die bestehenden Fußwege bzw. Fuß- und Radwege entlang der anliegenden Straßen für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Im Plangebiet selbst gibt es bislang noch keine öffentliche Durchwegungen. Der Gebäudekomplex des Schwabencenters kann in Nord-Süd-Richtung lediglich zu den Öffnungszeiten über

die Ein- und Ausgänge der Einzelhandelsflächen fußläufig gekreuzt bzw. über die das Areal umlaufende Privatstraße genutzt werden.

Durch den ÖPNV ist das Änderungsgebiet über die entlang des Alten Heuwegs geführte Straßenbahnlinie 6 erreichbar. Die Haltestelle „Schwabens Center“ befindet sich am Kreuzungspunkt Alter Heuweg / Friedberger Straße. Die Buslinien 33 und 36 bedienen ebenfalls eine Haltestelle am Alten Heuweg. Die Linie 33 führt als „Zubringer“ durch die Stadtteile Herrenbach und Textilviertel zur Straßenbahnlinie 1 am Jakobertor.

### **C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen FP ist der südliche Änderungsbereich 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 Änderungsbereichsgrenze 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 Darstellungen des FP entwickeln. Daher ist die FP-Änderung 1995-206 für den Bereich „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabenscenter)“ im Planungsraum Spickel-Herrenbach erforderlich.

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 Änderungsbereichsgrenze ergänzt. Die Kennzeichnung „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Westen werden beibehalten. Das Areal der ehemaligen Tankstelle im Nordosten des Änderungsbereiches wird künftig als Altlastenfläche gekennzeichnet.

#### **C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Änderungsbereich gilt der seit dem 19.12.1969 rechtskräftige BP Nr. 422 A „Für das Gebiet zwischen der Friedberger Straße, dem Schäfflerbach und dem Alten Heuweg“. Dieser setzt das Einkaufszentrum des Schwabenscenters einschließlich der drei 20-stöckigen Wohntürme als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Westlich des Kerngebietes sowie nordöstlich davon am Alten Heuweg sind Gemeinschaftsgaragen



festgesetzt. Alle im Änderungsgebiet befindlichen Verkehrsflächen werden durch den BP Nr. 422 A als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Nachverdichtung auf den Flächen zwischen der Friedberger Straße und der Wilhelm-Hauff-Straße ist parallel zur FP-Änderung 1995-206 der BP Nr. 422 A im Planungsbereich im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 484 „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ aufzuheben.

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 neu aufzustellenden BP Nr. 484 im erforderlichen Umfang aufgenommen, nicht aber in den Umgriff der FP-Änderung.

Der BP Nr. 484 setzt zukünftig neben diesen Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ und im nordöstlichen Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Der geplante Quartiersplatz im Übergangsbereich zwischen dem Wohnquartier und Sondergebiet wird zusammen mit den Grünbereichen entlang des Alten Heuwegs als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind im Vorentwurf des BP Nr. 484 noch zahlreiche Bäume festgesetzt.

## **C.4. Planungsvorgaben**

### **C.4.1. 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 flächen-

sparende 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.

#### **C.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 (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen. Mit dem Beschluss des Räumlichen Leitbildes hat der Stadtrat am 28.10.2021 nochmals die Bedeutung des STEK insbesondere für alle Planungsentscheidungen hervorgehoben.

Das STEK und das Räumliche Leitbild geben auch für den FP-Änderungsbereich 1995-206 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 Hauptentwicklungssachse, die sich von der Innenstadt entlang der Friedberger Straße über die Stadtteile Spickel, Herrenbach und Hochzoll erstreckt und 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 zum Teil wahrnehmen. Eine dringend erforderliche Revitalisierung des Centers (auf verringerter Einzelhandelsfläche) und die Nachnutzung brachliegender Flächen entspricht den Leitsätzen „Innen- vor Außenentwicklung“ und „doppelte Innenentwicklung“. Zudem werden erforderliche neue Siedlungspotenziale 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 gegebenenfalls damit einhergehende Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita, Schule, Beratungs- und Betreuungsangebote, soziale Treffpunkte) ist bei der Planung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist das „Wohnzimmer im Schwabencenter“ als sozialer Treffpunkt auszubauen.

Folgende Aspekte sind im weiteren Bauleitplanungsverfahren bzw. bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

#### Wohnungsbau:

Die geplante Wohnnutzung trägt maßgeblich dazu bei, relativ innenstadtnah dringend erforderlichen (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen. Neben einem entsprechenden Anteil an gefördertem 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.

### **C.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Entsprechend den Vorgaben des fortgeschriebenen EHK-2016 bildet das Änderungsgebiet mit dem Schwabencenter den Schwerpunkt des ausgewiesenen Stadtteilzentrums „Spickel-Herrenbach“ und nimmt somit eine wichtige (Nah-)versorgungs-, aber auch Identifikationsfunktion für die Wohnbevölkerung im Stadtteil wahr. 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 (Versorgungs-, Mittelpunkts- und Treffpunkts-Funktion, Identifikationsort) deshalb nur noch in Teilen wahrnehmen.

Die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums werden mit maximal 12.000 m<sup>2</sup> im BP Nr. 484 festgelegt und sortimentsbezogen wie folgt untergliedert (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>.

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.

#### **C.4.4. Stadtteilentwicklungskonzept**

Am 29.10.2010 wurde die Endfassung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadtteile Textilviertel / 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 formulierte 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.

#### **C.4.5. Städtebaulicher Entwurf, Mehrfachbeauftragung**

Das Vorhaben zur Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes Schwabencenter, ergänzt durch zusätzliche Mischnutzungen und der Entwicklung eines Wohnquartiers wurde dem Bauausschuss im Juni 2021 vorgestellt. Der Ausschuss stimmte den Planungsabsichten der Investorin unter der Voraussetzung der Auslobung einer Mehrfachbeauftragung zu. Die Mehrfachbeauftragung umfasste den östlichen Änderungsbereich bis zur westlichen Kante des östlichen Wohnturms des bestehenden Gebäudekomplexes. Sie wurde in enger Kooperation mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen ausgelobt und im ersten Halbjahr 2022 mit sieben renommierten Architekturbüros / Bürogemeinschaften durchgeführt.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu sichern und in Verbindung mit den Ansprüchen an ein Stadtteilzentrum durch neue Mischnutzungen sowie der Etablierung eines Gesundheitszentrums zu ergänzen und aufzuwerten. Zudem war die Entwicklung eines Wohnquartiers vorgesehen. Dazu sollte der Bestand mit innovativen und signifikanten Ergänzungsbauten strukturell aufgewertet und mit nachhaltigen Bau- und Freiflächenlösungen zukunftsorientiert entwickelt werden.

Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Büros fehlig moshfeghi architekten BDA, Hamburg einstimmig ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Nach erfolgter Überarbeitung hinsichtlich der in der Mehrfachbeauftragung angemerkten, noch zu lösenden Defizite bzw. noch zu klärenden Details stimmte der Bauausschuss im April 2023 dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitpläne (Aufstellung BP und Änderung FP) zu.

#### **C.4.6. Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Augsburg**

Im GrüKo der Stadt Augsburg (Stand 14.09.2021) ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ mit „mittlerem Versiegelungsgrad“ (35 – 69 %) verzeichnet. Als Nutzungskonflikte sind unter anderem eine Lärmbelastung über 65 dB (A) entlang der Friedberger Straße und des Alten Heuwegs sowie die Lage innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HO<sub>extrem</sub>) angegeben. Das GrüKo formuliert für das Änderungsgebiet die Durchgrünung des Stadtquartiers (Herrenbach) und die Stärkung der Grünverbundachse entlang der Friedberger Straße als relevante Entwicklungsziele.

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

### **C.5.1. Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept**

Ziel der Planung ist die umfassende Neuordnung und bauliche Entwicklung des Schwabencenter-Areals zu einem modernen und nachhaltigen, gemischt genutzten Quartier. Im Zuge einer vollständigen baulichen Neuordnung sollen die im östlichen Bereich vorhandenen Baustrukturen komplett entfernt und durch neue, hochwertige Gebäude ersetzt werden, die städtebaulich an die vorhandenen Strukturen schlüssig anbinden. Der bestehende Einzelhandelsstandort soll damit einerseits gesichert und andererseits durch die Ergänzung mit anderen Nutzungen aufgewertet werden.

Für den nordöstlichen Planungsbereich ist die Entwicklung eines Wohnquartiers geplant, mit welchem ein Beitrag zur Deckung des im gesamten Stadtgebiet vorhandenen hohen Bedarfes an Wohnraum geleistet werden kann. Durch die Neuerrichtung einer mehrgruppigen Kindertagesstätte können ebenfalls dringend benötigte Kita-Plätze geschaffen werden. Mit der geplanten Etablierung eines Gesundheitszentrums wird unter anderem auch den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft entsprochen.

### **C.5.2. Erschließungskonzept**

Die Erschließung des neuen Quartiers für den MIV erfolgt von außen über die bestehenden öffentlichen Straßen (Friedberger Straße, Alter Heuweg, Wilhelm-Hauff-Straße).

Um die bestehende, schwierige Erschließungssituation im Änderungsgebiet zu verbessern und die Verkehrsströme zwischen dem Einzelhandel und den gewerblichen Nutzungen und dem geplanten Wohnquartier zu trennen, ist entsprechend der Verkehrsuntersuchung (gevas, humberg & partner, München, 30.06.2020, 09.11.2021 und 03/2023) die Anlage eines neuen, zusätzlichen Knotenpunktes südwestlich des Schwabencenters an der Friedberger Straße geplant.

Im Änderungsgebiet ist für Fußgänger und Radfahrer zukünftig eine größtmögliche Durchlässigkeit über verschiedene Wegeverbindungen in alle Richtungen gegeben. Die geplanten internen Wegeverbindungen für die Allgemeinheit schaffen den Anschluss an die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der das Quartier umgebenden Straßen.

Die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Bewohner, Beschäftigten, Besucher und sonstigen Nutzer im Änderungsbereich erfolgt künftig in mehrgeschossigen Tiefgaragen, die unter den neuen Gebäudekomplexen und den Freiräumen im Umfeld der Gebäude situiert werden. Ergänzend sollen für mobilitätseingeschränkte Personen, Besucher des Gesundheitszentrums und für Car-Sharing in geringem Umfang auch oberirdische Stellplätze geschaffen werden. Im Sinne der Stärkung multimodaler Mobilitätsangebote sollen zudem ausreichend Stellplätze für (Lasten-)Fahrräder und Ladestationen für E-Mobilität angeboten werden.



### C.5.3. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Innerhalb der im östlichen Änderungsgebiet geplanten baulichen Neuordnung bilden die Freianlagen einen wesentlichen, identitätsstiftenden Teil des Quartiers. Dabei gliedern sich die Außenflächen übergeordnet in unterschiedliche Funktionsbereiche, die sich in der Gestaltung klar ablesen lassen. Die Grünflächen sind den Gebäuden zugeordnet und nehmen Bezug auf die Wegestrukturen. Sie werden durch Baumpflanzungen ergänzt.

Der am Übergang zwischen Wohnbau- und Sondergebietsflächen an der Haupterschließungsachse verortete Quartiersplatz ist geprägt durch eine Rasen- und Wiesenfläche, die mit Bäumen überstellt wird. Der Quartiersplatz bildet die „grüne Lunge“ des Quartiers und dient als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich. Er wird an der Ostseite mit den bereits bestehenden Grünstrukturen am Alten Heuweg verbunden. Der Grünzug am Alten Heuweg bildet einen wichtigen, auch ökologischen Bestandteil des Grünkonzepts. Der Quartiersplatz und der Grünzug werden in der vorliegenden FP-Änderungsplanung als „Allgemeine Grünflächen“ mit der Kennung „Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ dargestellt. Die schützenswerte Vegetation, insbesondere entlang des Alten Heuwegs soll weitgehend erhalten und in die Freiraumstrukturen des neuen Quartiers integriert werden. Für zu entfernende Bestandsbäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Die neuen Freiflächen im Umfeld der geplanten Gebäude, insbesondere der Quartiersplatz und der innerhalb des neuen Wohnquartiers gelegene „Innenhof“, sowie die hier geplanten Baumpflanzungen und Spielflächen stärken die Aufenthaltsqualität des bislang nahezu vollständig versiegelten Areals und tragen zur Kompensation des Eingriffs bei. Für die geplante Kita werden die erforderlichen Freiflächen auf dem Dach des Erweiterungsbaus im zukünftigen Sondergebiet geschaffen.

### C.5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) des Änderungsgebietes kann über das in den umliegenden Straßen bereits vorhandene Leitungs- / Kanalnetz sichergestellt werden. Insbesondere für den Neubaubereich im östlichen Änderungsgebiet ist die Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

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

Das Änderungsgebiet ist bereits an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Damit ist eine Versorgung der neuen Baukörper mit Heizenergie generell sichergestellt. Weitere Möglichkeiten für die Heizenergie- / Energieversorgung des neuen Quartiers unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen werden im weiteren Verfahren des parallel aufzustellenden BP Nr. 484 untersucht.

Generell wird die Oberflächenversiegelung im Änderungsgebiet auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. In Anlehnung an das Schwammstadtprinzip soll sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser im Neubau-Quartier durch eine

Kombination von Versickerungsmulden, dezentralen Rigolen, Baumrigolen und Retentionsdächern auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Weitere Möglichkeiten der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser werden im weiteren Verfahren des parallel aufzustellenden BP Nr. 484 geprüft. Weiter ist im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 484 zu prüfen, wie mit Starkregenereignissen umzugehen ist und welche konkreten (Schutz-)Maßnahmen zu treffen sind.

#### **C.5.5. Immissionsschutzkonzept**

Auf den Verkehrslärm der umgebenden Straßen (insbesondere der vielbefahrenen Friedberger Straße) und die durch die Revitalisierung und Nachverdichtung des Schwabencenters entstehenden Mehrverkehre wird im in Aufstellung befindlichen BP Nr. 484 durch Festsetzungen zum Immissionsschutz angemessen reagiert. Eine Baureihenfolge soll die im Inneren des Areals befindlichen Gebäude vor den einwirkenden Lärmemissionen schützen und einen Aufenthalt im Freien ermöglichen. Bei den unmittelbar zu den öffentlichen Straßen ausgerichteten Fassaden sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Begrenzung von Außenwohnbereichen und eine Grundrissorientierung für schützenswerte Räume sowie bei Bedarf ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen (Lüftungseinrichtungen etc.) gewährleistet werden.

#### **C.6. Umweltbericht**

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

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



### **C.6.1. Einleitung**

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

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

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

Siehe hierzu auch Kapitel C.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Kapitel C.4. „Planungsvorgaben“.

Die im westlichen Randbereich des Änderungsgebietes 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 Änderungsbereich nicht festgelegt.

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

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Änderungsgebiet auf Basis des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel C.3.2.) für eine kerngebietliche Nutzung mit großflächigen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungs- und Gebäudestrukturen zur Verfügung stehen. Eine wohnbauliche Entwicklung des nordöstlichen Plangebietes und eine Nachverdichtung wären hingegen nicht zulässig.

##### C.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Planung wird der Gebäudebestand im östlichen Änderungsgebiet zurückgebaut und auf diesen, 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 Neuerichtung 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 im Änderungsgebiet Bestandsbäume gefällt werden. Der Abriss des Parkhauses und des östlichen Gebäudeteils des bestehenden Schwabencenters sowie 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.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter und deren mögliche Beeinträchtigung infolge der Änderungsplanung in einer ersten allgemeinen Abschätzung kurz beschrieben. Die detaillierte Betrachtung der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallelen Aufstellung des BP Nr. 484.

#### C.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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiets. 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 im Änderungsgebiet erforder-

lichen Schallschutzmaßnahmen werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 484 festgesetzt und 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 Änderungsgebiets zu einem attraktiven Stadtteilzentrum mit öffentlich nutzbaren Freiräumen, einer Stärkung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, der Versorgungsfunktion und der Erholungs- / Freizeitfunktion wäre nicht auszugehen.

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

Im Änderungsgebiet 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 sollen im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 484 in Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen getroffen werden.

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 Änderungsgebiet 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. Im Rahmen der Änderungsplanung wird die planseitige Darstellung von zu sichernden Gehölzstrukturen ausgeweitet. Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Ersatzpflanzungen, welche im in Aufstellung befindlichen BP Nr. 484

festgesetzt werden, 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 die, im weiteren Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 484 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.

#### C.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Das Änderungsgebiet 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.

#### C.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Aufgrund der bestehenden, fast flächendeckenden Versiegelung durch Bestandsgebäude, Parkplatz- und Verkehrsflächen kann für das gesamte Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet befindet sich mit einer ehemaligen Tankstelle im Nordosten ein sogenannter 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, Gemarkung Augsburg im städtischen Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt und künftig im FP als Altlastenfläche gekennzeichnet.

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

#### C.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Bedingt durch niedrige Grundwasserflurabstände und die Lage im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses ( $HO_{\text{extrem}}$ ) ist das Änderungsgebiet als wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet einzuordnen. Oberflächengewässer sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Gemäß Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird bei Starkregenereignissen der gesamte nordöstliche Teil des Plangebietes überflutet und beim Schäfflerbach wird ein „starker Abfluss (rote Kategorie)“ erwartet.

Im Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet nur unwesentliche Änderungen im Versiegelungsgrad. 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. Dazu sind gegebenenfalls im aufzustellenden BP Nr. 484 und im städtebaulichen Vertrag hierzu Regelungen zu treffen.

Bei Durchführung der Planung soll das im künftigen Wohngebiet und dem östlichen Teil des Sondergebietes anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über Versickerungsmulden, dezentrale Rigolen und die vorgesehenen (Retentions-) Dächer der Neubauten 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 Änderungsgebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes, mit mindestens ähnlichen Auswirkungen jedoch ohne die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen auf das Schutzgut Wasser zulässig.

#### C.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Das Änderungsgebiet ist infolge seiner Lage inmitten eines dicht bebauten städtischen Umfeldes bereits klimatisch vorbelastet. Gemäß der Stadtklimaanalyse Augsburg (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 als „günstig“ bis „mittel“ beschrieben. Dem Änderungsgebiet kommt als dicht bebaute und hochversiegelte Fläche keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Eine Kalt- oder Frischluftschneise wird durch die Änderungsplanung 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 Zuge der parallelen Aufstellung des BP Nr. 484 sollen weitere Möglichkeiten zur Umsetzung von



Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung für das Stadtklima (Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) geprüft und festgesetzt werden.

Die lufthygienische Situation im Änderungsgebiet wird im Wesentlichen durch die stark belastete Friedberger Straße bestimmt. Mit Durchführung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen und damit werden naturgemäß die Luftschadstoffbelastungen ansteigen. Nachdem der Zufahrtsverkehr zum Plangebiet zukünftig mehrheitlich von der Friedberger Straße aus erfolgt, ist eine deutliche Zunahme der verkehrsgebundenen Luftschadstoffimmissionen im nordöstlichen Änderungsbereich und den dort angrenzenden Wohngebieten nicht zu erwarten.

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

#### C.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Das Änderungsgebiet ist durch seine innerstädtische Lage und die Bestandsgebäude bereits stark baulich vorgeprägt. In den angrenzenden Siedlungsbereichen sind unterschiedliche Bebauungsstrukturen vorhanden. Nördlich und östlich dominieren Blockbebauungen, südlich kleinteilige Strukturen wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser inmitten von Grün- und Gartenflächen. Im Westen dominieren Gewerbe- und Einzelhandelnutzungen.

Mit der Neuordnung und Nachverdichtung des östlichen Teiles des Plangebietes erfährt das Landschafts- / Ortsbild grundsätzlich eine Änderung. Im Zuge der parallelen 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 städtebauliche Konzept soll eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Zu der angestrebten, dem Charakter eines Stadteilzentrums 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 Landschaftsbild im Änderungsgebiet einstellen. Eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes oder ein weiterer Verfall der Bausubstanz würden ebenfalls zur Änderung des Landschafts- / Ortsbild führen.

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

Wie der gesamte Innenraum von Augsburg kommt auch dem Änderungsgebiet 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.) vorhanden.

Bei Durchführung der Planung könnten gegebenenfalls archäologische Funde auftreten. Nachdem der Großteil des Änderungsgebiets bereits vor Jahrzehnten überbaut wurde, ist jedoch keine hohe Funddichte zu erwarten. Bestehende Boden- und Baudenkmale werden durch die Änderungsplanung nicht berührt, so dass insgesamt von keiner hohen Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter auszugehen ist.

Es ist zwar geplant, das bestehende marode Parkhaus im Nordosten und den östlichen Teil des Gebäudekomplexes „Schwabencenter“ abzureißen, mit der Revitalisierung und Modernisierung des Schwabencenters geht jedoch eine Verbesserung und Aufwertung eines bestehenden „sonstigen Sachgutes“ einher. Zudem entstehen bei Durchführung der Planung neue Sachgüter in Form von hochwertigen Baukörpern und innerstädtischer Freiraum für verschiedenste Nutzungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe das Änderungsgebiet zunächst im Status quo. Es würden keine Gebäude(teile) abgerissen und es entstünden keine neuen Sachgüter. Mittelfristig wäre eine bauliche Entwicklung nach bestehendem Planungsrecht oder ein weiterer Verfall der Bausubstanz denkbar.

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

Nachdem die FP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten BP Nr. 484 dargelegt und bewertet.

#### C.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

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

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



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

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

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

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

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

Infolge der aktuellen Planung im Änderungsbereich entsteht kein Störbetrieb. Auch ist in der näheren Umgebung kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass im Änderungsbereich und dessen Umfeld keinerlei diesbezügliche Risiken bestehen.

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Mensch	Kompakte, schalltechnisch günstige Ausprägung und Verortung der neuen Baukörper; Festsetzung einer Baureihenfolge und von passiven Schallschutzmaßnahmen; Schaffung eines im Inneren verkehrsfreien, offenen, grünen Quartiers mit guter Anbindung und hoher Aufenthaltsqualität.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen, Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, in Freiräumen und im Bereich neuer Wege- und Verkehrsflächen; Begrünung neuer Dachflächen; artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.
Fläche	Revitalisierung und Neuordnung einer innerörtlichen Potentialfläche; kompakte, flächensparende Bebauung.
Boden	Minimierung der Flächenversiegelung; Entsiegelung bisher überbauter Flächen, Schaffung neuer Bereiche mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Wasser	Minimierung / Optimierung der Flächenversiegelung; konkrete (Schutz-)Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren von Starkregen und Hochwasserereignissen im BP Nr. 484; Speicherung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Rigolen und Retentionsräumen in Grünbereichen und auf Gründächern; Versickerung des nicht schädlich verunreinigten 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.); gezielte Steuerung der künftigen Verkehrsströme; zusammenhängende öffentliche Grünfläche ohne Unterbauung kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis, blau-grüne Dächer mit Option zu solarer Energienutzung; Energiekonzept unter Nutzung regenerativer Energien.
Landschaft	Aufwertung des Ortsbildes durch Entwicklung eines identitätsstiftenden Stadtteilzentrums; hochwertige, erlebbare Gestaltung künftiger Grün-/Freiräume; funktionale und gestalterische Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen; Gestaltung architektonisch hochwertiger und attraktiver Baukörper.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Abriss 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des BP Nr. 484, „Nördlich der Friedberger Straße, südlich der Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nachdem es sich bei den überplanten Flächen um ein bereits in der Vergangenheit stark versiegeltes, innerstädtisches Areal handelt, auf dem eine kerngebietliche Entwicklung 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 dem Baumbestandsplan von Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH, München vom 30.01.2024 zu entnehmen.

Die Konkretisierung der Ersatzpflanzungen erfolgt im weiteren Verfahren zur parallelen Aufstellung des BP Nr. 484 in enger Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde bereits ein Vorbericht zur saP durch das Büro Claudia Weißschädel, Augsburg, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Stand: 22.09.2023) erstellt. Unter der Voraussetzung der Umsetzung von entsprechenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden durch die geplante Neuordnung des Änderungsgebiets im Ergebnis keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet.

Die einzelnen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 484 festgesetzt.

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

##### C.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.

##### C.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 ermittelt (siehe auch Kapitel C.4.5.). Dabei wurden Vorschläge für die Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes und seiner funktionalen Ergänzung durch andere Nutzungen erarbeitet und ganz unterschiedliche Lösungsansätze präsentiert. Der ausgewählte und danach noch einmal überarbeitete Siegerentwurf bildet nunmehr die Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung (Aufstellung BP und FP-Änderung). Eine weitere Untersuchung von Varianten erübrigt sich dahingehend.

### **C.6.3. Zusätzliche Angaben**

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

Die 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 zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen. Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen bereits erstellten Fachgutachten und -untersuchungen wurden nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissens- / Kenntnisstand.

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. Der Umweltbericht stellt bislang eine vorläufige Fassung dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den neu erlangten Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, ergänzende Untersuchungen etc.) ergänzt und fortgeschrieben wird.

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

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

#### C.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Änderungsplanung 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 einerseits gesichert und andererseits durch die Ergänzung mit anderen Nutzungen aufgewertet werden. Für den südlichen Änderungsbereich erfolgt im Rahmen der FP-Änderung die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“.

Im nordöstlichen Änderungsbereich ist die Entwicklung eines Wohnquartiers geplant, mit welchem ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Augsburg geleistet werden kann. Hier ist die Ausweisung von „Wohnbauflächen“ im FP-Änderungsplan vorgesehen.

Soziale (Kindertagesstätte, Quartiersentwicklungsprojekt „Wohnzimmer im Schwabencenter“) und gesundheitliche Einrichtungen (Gesundheitszentrum) ergänzen den geplanten Nutzungsmix im neuen Quartier.

Um die Auswirkungen der geplanten Neuordnung und baulichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung bzw. einer Entwicklung nach geltendem Planungsrecht im Änderungsgebiet 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 (z. B. Gesundheitszentrum, Kita) und sonstiger Einrichtungen (Gastronomie, Café etc.); Erhöhung Angebot an Wohnraum / gefördertem Wohnraum; Erhöhung des innerstädtischen Freiraumangebots; Durchlässigkeit und Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen; Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Regelungen im BP Nr. 484.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Kompensation von unvermeidbaren Baumfällungen durch Neupflanzung in privaten und öffentlichen Freibereichen sowie entlang öffentlicher Verkehrsflächen; Ausgleich möglicher Habitatverluste durch Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen; Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
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.
Boden	mittel	Bodenstrukturen in den oberen Schichten gestört, Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt; Eingriff in tiefere, bisher ungestörte Bodenschichten durch bauliche Maßnahmen; Altlastenfläche im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Nordosten berücksichtigen; Minimierung von Flächenversiegelungen; Sicherung möglichst natürlicher Bodenfunktionen im Bereich von künftigen Grün- / Freiflächen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Wasser	hoch	Bei Starkregenereignissen wird der gesamte nord-östliche Teil überflutet und beim Schäfflerbach wird ein „starker Abfluss (rote Kategorie)“ erwartet; wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet mit niedrigen Grundwasserflurabständen, Lage im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses; Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort in Anlehnung an das Prinzip der „Schwammstadt“ (Baumrigolen, Retentionsmulden etc.); Speicherung des Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
Luft / Klima	gering - annähernd gleich zu bestehendem Planungsrecht -	Änderungsgebiet klimatisch und lufthygienisch vorbelastet; Entlastung für benachbarte Wohngebiete durch Entzerrung der Verkehrsströme; Verbesserung der klimatischen Aufenthaltsqualität und Verminderung Wärmebelastung durch Durchgrünung; Entwicklung von Grünflächen und Neupflanzung klimaresistenter Gehölzstrukturen; Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperatenausgleichender Wirkung; kompakte Gebäudestrukturen mit angemessener Durchlüftungsfunktion; Energieversorgungskonzept unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen.
Landschaft	Keine - eher Aufwertung -	Änderungsgebiet ist baulich vorgeprägt, Alleinstellungsmerkmal 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.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering - annähernd gleich zu bestehendem Planungsrecht	Änderungsgebiet 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 Realisierung eines hochwertigen Quartiers mit begleitenden infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Entwicklung des Änderungsgebiet auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes mit der geplanten Entwicklung ein kleinteiliges 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 naturschutz-

fachlicher Sicht eher von einer Aufwertung des Änderungsgebiets gegenüber dem Status-quo ausgegangen werden. Daher ist im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des BP Nr. 484 keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Unabhängig davon soll der Verlust der nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume durch Ersatzpflanzungen innerhalb der künftigen Grün- / Freiflächen kompensiert 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.

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

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

<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 Aufstaubereichen, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete
Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept	Stadt Augsburg	14.09.2021	Bestandaufnahme der Freiflächen und Formulierung von Zielen zur Entwicklung des Fließgewässer-, Freiraum- und Biotopverbundes sowie der Durchgrünung der städtischen Siedlungsflächen
Stadtklimaanalyse Augsburg	GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover	06/2023	Analyse und Verortung bestehender Wärmeineffekte und Kaltluftprozesse im Stadtgebiet, Prognose der stadtklimatischen Entwicklung, Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der thermischen Situation
Orientierende Bodenuntersuchung	GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG, Augsburg	03.08.2007	Überprüfung, ob sich aus ehemaliger Tankstellennutzung Verunreinigungen des Bodens ergeben haben
Hydrogeologisches Fachgutachten	HPC AG, Harburg	23.08.2022	Ermittlung der grundwasserleitenden und -stauenden Schichten, von Grundwasserständen und Grundwasserfließverhältnissen, Untersuchung Grundwasserchemismus und -nutzung zu Heiz- und Kühlzwecken
Orientierende Baugrunduntersuchung und orientierender 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 Wiederverwendbarkeit der anstehenden Böden
Verkehrsuntersuchung	gevas, humberg & partner, München	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
Erfassung 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
Vorbericht saP	Claudia Weißschädel, Augsburg	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
Baumbestandsplan	Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH, München	30.01.2024	Bestandaufnahme und Bewertung aller Gehölze im Änderungsgebiet

Die Referenzliste der Quellen wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzt.



Für die Planung:  
Referat für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt  
Planen und Bauen

Planungsbüro

---

Stefan Kercher  
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

---

Ulf Gnauert-Jende  
Amtsleitung

Arnold Consult AG

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

in der Fassung vom 28.03.2024.

### **D.1. Vorschriften und Regelwerke**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Informationsbüro, Zimmer 441 (4. Stock), während der 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. Anlagen E.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

## **F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Siehe gesonderter Planteil.