

## VORENTWURF

Aufstellung

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 457 A**

„Zwischen der Jakoberwallstraße und der Argonstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

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

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungen .....	3
Ermächtigungsgrundlage .....	5
A. Planzeichnung .....	5
A.1. Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	5
A.2. Vorhaben- und Erschließungsplan .....	5
B. Zeichenerklärung .....	5
C. Textliche Festsetzungen .....	6
C.1. Allgemeine Vorschriften .....	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text .....	6
C.3. Schlussbestimmungen .....	11
D. Begründung .....	12
D.1. Anlass der Planung .....	12
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung .....	13
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe .....	13
D.2.2. Eigentumsverhältnisse .....	13
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet .....	13
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung .....	13
D.2.5. Topografie, Vegetation .....	14
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten .....	14
D.2.7. Verkehrliche Anbindung .....	15
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	16
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung .....	16
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung .....	16
D.3.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	17
D.4. Planungsvorgaben .....	18
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	18
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept .....	18
D.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	19
D.4.4. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Textilviertel / Herrenbach .....	19
D.4.5. Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept .....	20
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	20
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept .....	20
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen .....	22
D.5.3. Erschließungskonzept .....	27
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept .....	30
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept .....	31
D.5.6. Umweltbelange .....	32
D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen .....	37
D.7. Städtebauliche Statistik .....	37
D.7.1. Plangebietsfläche .....	37
D.7.2. Wohneinheiten und Stellplätze .....	37
D.7.3. Nutzungskennziffern .....	38
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	39
E.1. Vorschriften und Regelwerke .....	39
E.2. Altlasten .....	39
E.3. Bodendenkmäler .....	39
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze .....	40
E.5. Vorsorgender Bodenschutz .....	40
E.6. Baumschutzverordnung .....	40
E.7. Barrierefreiheit .....	40
E.8. Erneuerbare Energien .....	40

E.9. Hochwasserangepasste Bauweise .....	41
F. Anlagen .....	42
F.1. Luftbild .....	42
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	43
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	44
F.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 457 .....	45
F.5. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg .....	46
F.6. Lageplan HO <sub>extrem</sub> .....	47
F.7. Gehölzbestandsplan .....	48
F.8. Plankonzept – Draufsicht .....	49
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....	50

## Abkürzungen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
39. BImSchV	39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
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)
FFH	Fauna-Flora-Habitat

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
FSt	Fahrrad-/Sonderabstellplatz
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GrüKo	Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HO <sub>extrem</sub>	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)
MKW	Mineralöl-Kohlenwasserstoffe
OK	Oberkante baulicher Anlagen
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
SO <sub>EW</sub>	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TGa	Tiefgarage
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VBP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
WH	Wandhöhe

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 457 A, „Zwischen der Jakoberwallstraße und der Argonstraße“, als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1, § 12 und § 13a BauGB
- Art. 6 Abs. 5 Satz 2 sowie Abs. 5a, Art. 79 und Art. 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

## **A. Planzeichnung**

### **A.1. Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 30.09.2024.

### **A.2. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 16.09.2024.

## **B. Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.09.2024.

## C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 30.09.2024.

### C.1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A.1.), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2.) ist Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### § 2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 457 A, „Zwischen der Jakoberwallstraße und der Argonstraße“, wird in der Gemarkung Augsburg für den Bereich zwischen der Argonstraße (teilweise einschließlich) im Nordosten, den Grundstücken Fl.Nrn. 6019, 6020/4 und 6020/7 im Südosten, der Jakoberwallstraße (einschließlich) bzw. der Jakoberwall-Grünanlage (teilweise einschließlich) im Südwesten und den Grundstücken Fl.Nrn. 6022 und 6024 im Nordwesten aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A.1.).

#### § 3 Baunutzungsverordnung

Für den vorhabenbezogenen 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 zum VBP (Teil A.1.) mit SO<sub>EW</sub> gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
  - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter, der der Nahversorgung dient, samt Backshop mit Sitz- und Verzehrereich; die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 1.850 m<sup>2</sup>,
  - Wohnungen und Wohngebäude, wobei Wohnnutzung nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist,
  - Anlagen für soziale Zwecke ausschließlich im zweiten Obergeschoss,
  - eine Packstation.

- (3) Im Geltungsbereich des VBP ist die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig.
- (4) Im Geltungsbereich des VBP sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung zum VBP (Teil A.1.) festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

### **§ 6 Höhenlage**

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Oberkanten (OK) baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung zum VBP (Teil A.1.) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Oberkante baulicher Anlagen ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika).
- (2) Im Plangebiet dürfen Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc., die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, die jeweils festgesetzte Oberkante (OK) bzw. Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen um maximal 3,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten. Unabhängig davon dürfen die Dachaufbauten in die Bereiche mit Walmdächern (WD) einschneiden, wobei der First dieser geneigten Dächer nicht überschritten werden darf.

*Regelungen zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erarbeitet.*

### **§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung zum VBP (Teil A.1.) festgesetzt.
- (2) Balkone und Terrassen sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig.
- (3) Notwendige Treppen, die auf die beiden ebenerdigen Parkdecks führen, sind auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Bereiche („TGa“) mit einer Größe von max. 6,0 m x 1,50 m (Breite x Tiefe), zulässig.
- (4) Im Plangebiet wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sowie maximal zulässigen Wandhöhen und Gebäudeoberkanten bestimmt.

*Ergänzende Regelungen zu Vordächern, Windfängen etc. werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

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

- (1) Sämtliche Kfz-Stellplätze (einschließlich Besucherstellplätze) sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie in den gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A.1.) festgesetzten Flächen („St“, „TGa“) zulässig.
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder in den gesondert hierfür festgesetzten Bereichen („TGa“) zulässig.
- (3) Mindestens 50 % der nachzuweisenden Fahrrad- und Sonderabstellplätze sind in die Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren. Oberirdische Fahrrad- / Sonderabstellplätze sind im Plangebiet nur in den in der Planzeichnung (Teil A.1.) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („FSt“) zulässig.

### **§ 9 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) In den in der Planzeichnung zum VBP (Teil A.1.) mit WD gekennzeichneten Bereichen sind nur Walmdächer mit der dort dargestellten Firstrichtung und einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig.  
Die restlichen Gebäude sind mit Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5°, mit umlaufender waagrechter Attika und Dachbegrünung auszubilden, deren Vegetationstragschicht eine Schichtdicke von mindestens 10 cm aufweisen muss. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen sowie den Wohn- und sonstigen Nutzungen unmittelbar zugeordnete Dachterrassen.
- (2) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Gebäudefassade bzw. Dachfläche integriert oder bei Flachdächern als Aufständigung generell zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.
- (3) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- (4) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Private Grundstückflächen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der als „g“ und „g+f“ gekennzeichneten Flächen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden.
- (6) Abweichend von (5) darf die in der Planzeichnung (Teil A.1.) festgesetzte Fläche für Spielplatz mit einem maximal 1,20 m hohen Metallgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Zaunsockel eingefriedet werden.

### **§ 10 Werbeanlagen**

*Regelungen zu Werbeanlagen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## § 11 Grünordnung, Naturschutz

### Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation gemäß der Artenliste (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu verwenden. Dabei sind 50 % der zu pflanzenden Bäume als sogenannte Klimabäume umzusetzen.
- (2) Sicherung des Standraumes von Bäumen  
Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen), muss die offene oder mit einem dauerhaft 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 16,0 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 120 cm haben.
- (3) 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 insgesamt 80 cm, reduziert werden.  
Wenn Tiefgaragen im Bereich von Baumstandorten 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.
- (4) 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.
- (5) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A.1.) 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 zum VBP (Teil A.1.) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.
- (6) Der zu erhaltene Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.  
Alle Eingriffe (Leitungsstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m (bei Säulenformen 5,00 m) zur Kronentraufe unzulässig.
- (7) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen und als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestände, sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind sie artgleich, entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu ersetzen. Sind Bestands- oder Neupflanzungen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Arten aus der Artenliste (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu verwenden.

- (8) Pflanzflächen sind, sofern diese nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

#### Private Freiflächen

- (9) Die privaten Grundstücksflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung zum VBP (Teil A.1.) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der dort dargestellten Zahl mit standortgerechten Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- (10) Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Naturrasen- / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen.
- (11) Zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Wurzelschutz in den Boden einzubringen.

*Regelungen zur Pflanzliste / Pflanzenauswahl / Pflanzqualität / Pflanzdichte werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

### **§ 12 Grundwasserschutz**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken 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 des Sondergebietes zu Versickerung zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgarage zu beachten.
- (2) Das Niederschlagswasser von neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, unter Beachtung von Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 ebenfalls vor Ort zu versickern.
- (3) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### **§ 13 Immissionsschutz**

*Die Regelungen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **§ 14 Geh-, Betretungs-, Fahrradfahr- und Verweilrechte**

- (1) Die in der Planzeichnung zum VBP (Teil A.1.) festgesetzte Fläche „g+f“ ist mit Geh-, Betretungs-, Fahrradfahr- und Verweilrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A.1.) festgesetzte Fläche „g“ ist mit Geh- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

#### **§ 15 Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird folgender vorhabenbezogene Bebauungsplan, soweit er innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ersatzlos aufgehoben:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 457, „Südwestlich der Argonstraße“, in Kraft getreten am 29.02.2008.

#### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 17 Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene 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 30.09.2024.

### D.1. Anlass der Planung

Östlich des Augsburger Stadtzentrums, in ca. 1 km Entfernung vom Rathausplatz, befindet sich zwischen der Jakoberwall- und der Argonstraße auf dem ca. 0,7 ha großen Grundstück Fl.Nr. 6021, Gemarkung Augsburg aktuell ein eingeschossiger, großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (REWE) mit einem baulich getrennten Getränkemarkt. Zwischen den beiden Gebäuden liegt die dazugehörige großflächige Stellplatzanlage. Dieser Nahversorgungsstandort dient dem nordwestlichen Textilviertel und der Wohnbevölkerung der Jakobervorstadt, weshalb er als künftig zu sichernder und weiterzuentwickelnder Solitärstandort der Nahversorgung auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg hervorgehoben wird (siehe Kapitel D.4.3.).

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Stadtgebiet und der vorrangigen Innenentwicklung sind eingeschossige Supermarktgebäude mit oberirdischen Stellplatzanlagen, gerade in zentralen innerstädtischen Lagen, nicht mehr zeitgemäß. Deshalb beabsichtigt die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin den gesamten Standort baulich neu zu ordnen und durch Wohnnutzung zu ergänzen. Dadurch kann ein attraktiver Nahversorgungsstandort ebenso wie die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung langfristig gesichert und zugleich ein Beitrag zu der im Stadtgebiet Augsburg vorhanden hohen Wohnraum-Nachfrage geleistet werden.

Die künftige Nutzungsmischung sieht Nahversorgung im Erdgeschoss, 85 Wohnungen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung in den Obergeschossen vor. 30 % der Neubaugeschossfläche für Wohnen entfallen dabei auf staatlich geförderten Wohnraum. Das „Übereinander“ von Wohnen und großflächigem Einzelhandel wird in den letzten Jahren verstärkt erprobt, um eine städtebaulich angemessene Ausnutzung zentraler Lagen zu ermöglichen. Hierbei ergeben sich Herausforderungen beispielsweise hinsichtlich des Immissionsschutzes oder der verkehrlichen Erschließung, die auf den jeweiligen Standort dezidiert abgestimmte Konzepte erfordern.

Das geplante Bauvorhaben erfüllt die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Augsburg im Sinne der doppelten Innenentwicklung. In städtebaulich hochwertiger Lage wird eine vertikale Nutzungsmischung verwirklicht die zugleich Flächen entsiegelt und begrünt.

Auf Grundlage des bestehenden, seit 29.02.2008 rechtskräftigen VBP Nr. 457 ist die geplante Aufwertung und Nachverdichtung des Areals nicht möglich. Um der komplexen Planungsaufgabe gerecht zu werden, die eine vielfältige, städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Gesamtlösung erfordert, ist zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts die Aufstellung des neuen VBP Nr. 457 A als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat hierzu mit Schreiben vom 16.09.2024 den entsprechenden Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB bei der Stadt Augsburg eingereicht.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des VBP Nr. 457 A ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A.1). Er umfasst in der Gemarkung Augsburg das Grundstück Fl.Nr. 6021. Zudem liegen Abschnitte der Jakoberwallstraße (Fl.Nrn. 6026 und 2692/1) innerhalb und der Argonstraße (Fl.Nr. 6030) teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Auf Höhe der bestehenden Treppenanlage westlich der Jakoberwallstraße (Fl.Nr. 2692/2) befindet sich ein Teilbereich der öffentlichen Grünanlage Jakobertor / Vogeltor (Wallanlagen) ebenfalls teilweise innerhalb des Geltungsbereichs.

Das überplante Areal liegt ca. 1 km östlich des Augsburger Stadtzentrums am Westrand des Textilviertels, unmittelbar am Übergang zur Jakobervorstadt und umfasst eine Größe von ca. 1 ha.

### **D.2.2. Eigentumsverhältnisse**

Das für die bauliche Neuordnung / Entwicklung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 6021, Gemarkung Augsburg befindet sich im Eigentum der als Vorhabenträgerin fungierenden Drinkgern GbR. Die in den Umgriff einbezogenen Teilflächen der Jakoberwall- und der Argonstraße befinden sich im städtischen Eigentum und sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet bzw. Teil der öffentlichen Grünanlage.

Für die geplante geringfügige Erweiterung des Straßenraumes der Jakoberwallstraße (22 m<sup>2</sup>) wird nach deren Herstellung eine Übertragung an die Stadt Augsburg erfolgen.

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

Das Vorhabengebiet ist gegenwärtig durch die zwei Baukörper des großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt) sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Der Vollsortimenter liegt im Nordwesten, der Getränkemarkt im Südosten des Areals. Die dazwischenliegenden Stellplätze sind durch lichte Baumpflanzungen gegliedert. Aufgrund baulicher Maßnahmen, die das Durchfahren von der Jakoberwall- zur Argonstraße durch den MIV verhindern, erfolgen die Kfz-Zufahrten getrennt voneinander von der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anlieferung des großflächigen Einzelhandels erfolgt ausschließlich über die Argonstraße.

Weitere Grünstrukturen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen befinden sich an den Rändern des Grundstückes Fl.Nr. 6021 sowie straßenbegleitend.

Im Bereich der Argonstraße wird der unmittelbar angrenzende Gehweg durch Straßebäume von der Fahrbahn abgetrennt. Aufgrund der regelmäßigen und beidseitigen Baumreihen besitzt die Argonstraße Alleecharakter.

Im Bereich der Jakoberwallstraße grenzt im Osten der Fahrbahn ein Gehweg an. Auf der Fahrbahn wurde ein Radfahrstreifen abmarkiert. Auf der Westseite der Jakoberwallstraße im Übergang zur öffentlichen Grünanlage Jakobertor / Vogeltor (Wallanlagen) schließt ein Radweg an die Fahrbahn an.

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

Die Nachbarschaft ist durch heterogene Gebäude- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

Nordwestlich an das Vorhabengebiet grenzt eine drei- bis viergeschossige innerstädtische Wohnbebauung an, die die Straßenräume der Jakoberwall- sowie der Argonstraße fasst und klare Raumkanten ausbildet.

Nordöstlich der Argonstraße und südlich des Vorhabengebietes befindet sich eine niedrigere gemischte Bebauung. Neben zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung mit entsprechenden Vorgelegen sind dort auch gewerbliche Nutzungen anzutreffen, wobei vor allem die WashTec GmbH als Hersteller von Fahrzeug-Waschanlagen zu nennen ist.

Die westlich des Vorhabengebiets liegende Grünanlage Jakobertor / Vogeltor stellt eine Grünstreifen zwischen der Jakobervorstadt und dem Textilviertel dar, die eine großzügige und historisch bedeutsame Naherholungsfläche bildet.

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

Das Plangebiet fällt von der Jakoberwallstraße im Südwesten (ca. 478,5 m ü. NHN) zur Argonstraße im Nordosten (ca. 476,5 m ü. NHN) gleichmäßig um ca. 2,00 m ab.

Infolge der bisherigen intensiven Nutzung und Überbauung / Versiegelung haben sich in der Vergangenheit vorwiegend nur in den Randbereichen des Plangebietes und zwischen den Stellplätzen Gehölzstrukturen entwickelt. Lineare Gehölzstrukturen finden sich im Straßenbegleitgrün entlang der Argonstraße sowie in untergeordneter Form auf der zentralen Stellplatzanlage. Weitere Gehölzgruppen liegen im Südwesten und im Übergangsbereich zur nahegelegenen Grünanlage Jakobertor / Vogeltor. Eingriffe in den dortigen, als Biotop kartierten Baumbestand (A-1405-003) sind nicht notwendig.

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

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“, welche in mehreren gestaffelten Terrassen ausgebildet ist. Geologisch handelt es sich um eine ältere Auenablagerung aus dem Quartär, welche von Sand und Kies zum Teil unter Flussschluff oder -mergeln (fluvioglaziale Schotter) geprägt sind. Ausgehend von der intensiven Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad sowie der im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Büros GHB Consult GmbH (220858 vom 27.12.2022) durchgeführten 13 Bohrungen (neun Sondierbohrungen und vier schwere Rammsondierungen) ist festzustellen, dass die ursprünglichen Bodenformen durch bauliche Maßnahmen verändert worden sind. Im Vorfeld der Bohrungen erfolgte bereits am 24.10.2022 eine Kampfmittelerkundung durch das Büro GEOLOG Fuß/Hepp GbR. Im Rahmen der Messung konnten nicht alle Bohransatzpunkte freigegeben werden. Bevor Erdarbeiten beginnen, muss das Plangebiet daher nochmals untersucht und flächig freigegeben werden und die Arbeiten von einer entsprechenden Fachfirma begleitet werden.

Das Plangebiet liegt ca. 750 m südwestlich des Lechs zwischen Schäfflerbach und Stadtgraben. Der höchste Grundwasserflurabstand liegt bei 3 bis 4 m. Die Grundwasser-Fließrichtung verläuft in Richtung Nordnordwest. Inwieweit durch das Vorhaben, insbesondere den Bau der Tiefgarage Änderungen der Grundwasserströme und des Wasserstandes auftreten können wird im weiteren Verfahren geprüft.

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet, wie auch das umliegende Siedlungsgebiet im Textilviertel, vom Wirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) des Lechs betroffen. Bei Eintritt dieses seltenen Extremfalles (Eintrittswahrscheinlichkeit  $\leq 5\%$ ) sind dort Wasserstände bis zu 2,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche möglich. Bei einem HQ<sub>extrem</sub>

handelt es sich um ein sogenanntes „Worst-Case-Szenario“, bei welchem zahlreiche Extremereignisse (Dammbruch, Eisstau, Verklausungen etc.) relativ gleichzeitig auftreten müssen, was mit den in den letzten Jahren bereits im Stadtgebiet ergriffenen Maßnahmen nach menschlichem Ermessen aber sehr unwahrscheinlich ist.

Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt grenzt das Plangebiet im Süden zwar an eine Geländesenke und einen Aufstaubereich an, jedoch ist das Plangebiet nicht von potenziellen Fließwege bei Starkregenereignissen betroffen.

Die Versickerung von Niederschlagwasser im anstehenden Boden ist grundsätzlich möglich. Bei dem überplanten Areal handelt es sich jedoch um eine im Altlastenkataster der Stadt Augsburg bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt geführte Altlastenverdachtsfläche, weshalb durch das Büro Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG sowohl eine historische Recherche und ein Erkundungskonzept Altlasten (32060-1 vom 19.01.2023) als auch eine Grundwasseruntersuchung (32410-1 vom 24.07.2023) durchgeführt wurden.

Infolge einer früheren langjährigen kontaminationsverdächtigen Nutzung bzw. der Ablagerung von Produktionsrückständen und flächendeckend vorhandener Auffüllungen bis 3,8 m Mächtigkeit (Ziegel, Schlacke, Kohle), die zum Teil durch das Verfüllen nicht rückgebauter Keller mit mineralischem Abbruchmaterial beim Bau des Bestandsmarkts herrühren, wurden Belastungen des Bodens mit Schwermetallen (Blei, Kupfer) und PAK, punktuelle nutzungsbedingte Einträge von MKW in den Boden und der Eintrag von Lösemitteln ins Grundwasser untersucht. Die Befunde wurden dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht sowie dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vorgelegt. Auf Basis der Nutzungsrecherche, der Boden-/Bodenluftuntersuchung und der einmalig durchgeführten Grundwasseruntersuchung kann aktuell keine Grundwassergefährdung abgeleitet werden. Eine noch durchzuführende Zweitbeprobung wird zur Absicherung der Befunde dienen.

Eine abschließende Bewertung der kontaminierten Auffüllungen war auf Grundlage der vorgelegten Untersuchung noch nicht möglich. Die geplante Tiefgarage erfordert einen umfassenden Bodenaushub, wodurch vorhandene Auffüllungen voraussichtlich weitgehend entfernt werden. Die Aushubmaßnahme ist durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Abschluss des baubedingten Bodenabtrags und sofern noch schadstoffverdächtige Auffüllungen verbleiben, muss erneut geprüft werden, ob diese eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Die bisherige Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche und die entsprechende Altlastensignatur werden bis zur Entlassung aus dem Altlastenkataster beibehalten.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist für den MIV durch eine Zufahrt von der Argonstraße und eine Zufahrt von der Jakoberwallstraße gewährleistet. Beide Straßen stellen bedeutsame Verbindungsstraßen in das Augsburger Stadtzentrum dar. Über die örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist auch die Bundesstraße B 2 gut erreichbar.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet über die ca. 160 m (ca. 3 Gehminuten) entfernte Haltestelle „Jakobertor“ sowohl mit der Straßenbahnlinie 1, als auch mit den AVV-Stadt- und Regionalbussen sehr gut angebunden.

Fußgänger erreichen das Plangebiet über die Gehwege der Argonstraße und Jakoberwallstraße. Für Radfahrer besteht für einen Abschnitt im Osten der Jakoberwallstraße ein Radfahrstreifen. Entlang des Stadtgrabens, westlich der Jakoberwallstraße besteht ein ausgewiesener Radweg.

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

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

Im rechtswirksamen FP (siehe Anlage F.3.) ist das Vorhabengebiet als Fläche für ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dargestellt. Das gesamte Vorhabengebiet trägt die Signatur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Die geplante Entwicklung aus Wohnen und großflächigem Einzelhandel kann demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des FP entwickelt werden. Durch das überplante Areal verläuft zudem die Abgrenzung des „äußeren Bauschutzbereiches“ zum Flugplatz Mühlhausen (Verkehrslandeplatz Augsburg) nachrichtlich gekennzeichnet.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt, da durch die vorgesehene Nutzungsmischung das Vorhabengebiet seine Funktion als Solitärstandort der Nahversorgung beibehält. Zudem wird durch die Planung dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Die neu hinzukommende Wohnnutzung fügt sich in die heterogen strukturierte Umgebung ein, die sowohl von Wohngebäuden als auch gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Der FP kann nach Abschluss des BP-Verfahrens im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Das Vorhabengebiet soll künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen“ dargestellt werden. Die Kennzeichnung des Bauschutzbereiches bleibt weiterhin bestehen.

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

Für den Großteil des Vorhabengebiets besteht der seit dem 29.02.2008 rechtskräftige VBP Nr. 457 „Südwestlich der Argonstraße“ (siehe Anlage F.2.), dessen Zielsetzungen die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung und des Angebots an Waren und Dienstleistungen für die Wohnbevölkerung insbesondere im Stadtteil Jakobervorstadt sind. Er setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, Stellplätze mit Baumpflanzungen und private Grünflächen fest (siehe Anlage F.4.). Im November 2008 wurde das dem VBP Nr. 457 zugrunde liegende Vorhaben bestehend aus einem Verbraucher- und einem baulich getrennten Getränkemarkt genehmigt und anschließend errichtet. Das Areal wird seither durchgängig entsprechend genutzt. Aufgrund der vorhandenen, prägenden Bebauung und Nutzung im Plangebiet und der Umgebung ist der rechtskräftige VBP für die städtebauliche Ordnung nicht länger erforderlich und soll förmlich, dauerhaft, ersatzlos und vollständig aufgehoben werden.

Die geplante gemischt genutzte Entwicklung aus Wohnen und großflächigem Einzelhandel mit einer Anlage zur Kinderbetreuung ist zum derzeitigen Zeitpunkt planungsrechtlich nicht zulässig.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebietes ist daher die Aufstellung eines BP erforderlich. Da es sich hierbei um ein konkretes Bauvorhaben handelt, bei dem unter anderem bereits konkrete Vorgaben zur Architektur gemacht werden sollen und dies in einem Angebots-BP nicht möglich ist, ist die Aufstellung eines VBP notwendig.

### **D.3.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der VBP Nr. 457 A wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es handelt sich um einen bereits genutzten und stark versiegelten Bereich inmitten der bestehenden Siedlungsstrukturen, der planerisch neu geordnet und zu einem gemischt genutzten Areal weiterentwickelt werden soll.

Im Vorfeld der Aufstellung des rechtskräftigen VBP Nr. 457 wurde für das damalige Verfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchgeführt, da der großflächige Einzelhandel den Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritt. Diese allgemeine Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich war und das Vorhaben somit nach § 13a BauGB durchgeführt werden konnte. Auch für das aktuelle Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden muss, da weder die genehmigte Geschoss- noch die genehmigte Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes erhöht werden. Das Gesamtvorhaben mit großflächigem Einzelhandel und Wohngebäuden und damit die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit ca. 4.030 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der für eine Vorprüfung relevanten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> für „Städtebauprojekte“ nach UVPG, welche gleichzeitig auch die Obergrenze für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darstellt.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden bei der aktuellen Planung erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt für die geplanten Nutzungen mit 4.030 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den VBP Nr. 457 A wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

## **D.4. Planungsvorgaben**

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

Die Stadt Augsburg ist im LEP Bayern als Metropole und im Regionalplan der Region Augsburg als Oberzentrum eingestuft.

Gemäß LEP soll eine Ausweisung von Bauflächen grundsätzlich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Gemäß Regionalplan soll auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden. Es soll eine möglichst flächensparende Bauweise erfolgen. Für die Siedlungsentwicklung sollen mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Mit der Nachverdichtung und gemischten Nutzung des Areals (Wohnen und großflächiger Einzelhandel), welches am Übergang von der Jakobervorstadt zum Textilviertel liegt, wird sowohl die Nahversorgung gesichert als auch den landes- und regionalplanerischen Zielen vollumfänglich Rechnung getragen. Zudem rechtfertigt auch der hohe Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet von Augsburg, insbesondere im Bereich von staatlich geförderten Wohnungen, die geplante Entwicklung von innenstadtnahen Wohnungen.

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

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das STEK gibt auch für den Bereich zwischen der Jakobervall- und der Argonstraße wesentliche Zielsetzungen vor, die in der Planung beachtet wurden.

Die Realisierung von zusätzlicher Wohnbebauung in Verbindung mit einer attraktiven Nahversorgung entspricht dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotenzialen durch Nachverdichtung im innerstädtischen Siedlungsbereich (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) hin zu einem attraktiven Quartier mit entsprechender Infrastruktur („Stadt der kurzen Wege“).

Die Verwirklichung von Wohnbebauung über erdgeschossigem Einzelhandel leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Innenstadtbereich und spart knappe Flächenressourcen. Im Hinblick auf eine anzustrebende Durchmischung

des neuen Wohnquartiers wird derzeit ein Anteil von ca. 30 % für staatlich geförderten Wohnraum eingeplant.

Durch die Entsiegelung des bisherigen Parkplatzes und weitgehende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage ergibt sich die Möglichkeit zur Schaffung von Grünflächen zwischen den Gebäuden. Oberirdische Abstellmöglichkeiten für Räder und Lastenräder sowie Müllabstellräume sind in der Planung berücksichtigt. Die Begrünung der Flachdächer ist stadtklimatisch positiv zu sehen und leistet auch einen wichtigen Beitrag zum Regenrückhalt bei Starkregenereignissen.

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

Die am 24.11.2016 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Augsburg (EHK 2016) stellt ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Augsburg dar. Nach dem EHK 2016 liegt das Vorhabengebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, allerdings direkt östlich daran angrenzend. Der Standort in einer städtebaulich integrierten Lage mit wesentlicher Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld ist als Solitärstandort der Nahversorgung eingestuft. Diese Standorte ergänzen das räumliche System der zentralen Versorgungsbereiche und der Bereiche lokaler Versorgungsfunktion und dienen einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung auch außerhalb der definierten Zentren. Ihnen kommt insbesondere im Schwerpunktbereich Lebensmittelversorgung eine maßgebliche Funktion zu. Die räumlich ergänzende Funktion der Solitärstandorte soll künftig gesichert und weiterentwickelt werden.

Da die Verkaufsfläche nicht erhöht wird, sind aus einzelhandelsfachlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder anderen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Durch das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden, weshalb die geplante Entwicklung ausdrücklich befürwortet wird.

#### **D.4.4. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Textilviertel / Herrenbach**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2010 wurden die Stadtteile Textilviertel und Herrenbach als Stadtumbaugebiet festgelegt und das ISEK „Textilviertel / Herrenbach“ als Zielsetzung für die weiteren Planungen und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet beschlossen. Das Neubaugebiet liegt gänzlich im Umgriff des förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes „Textilviertel/ Herrenbach“, das für das planerisch zu entwickelnde bzw. neu zu ordnende Gebiet folgende wesentlichen Ziele, Strategien und Maßnahmen formuliert:

- Beibehaltung der historisch gewachsenen „Schollen“ im Textilviertel bei gleichzeitiger Erhöhung der Durchlässigkeit ursprünglich in sich geschlossener, ehemaliger Industrieareale,
- Verbesserung der Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Entsiegelung von Freiflächen und Etablierung eines Mobilitätskonzeptes zur Verringerung des MIV.

Das ISEK stellt für das Untersuchungsgebiet auch einen deutlichen Mangel an öffentlichen und privaten Grünflächen fest und sieht vor, für Neuplanungen das Freiflächenangebot als weichen Standortfaktor in Wert zu setzen und entsprechend konsequent zu fördern.

Im Vergleich zum Bestand stellt die Neuordnung eine Verbesserung dar, die die Ziele des ISEK aufnimmt.

#### **D.4.5. Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept**

Das städtische GrüKo soll, ergänzend zum STEK, einen Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit ausreichend wohnortnahen Freiflächen sowie deren Vernetzung mit dem Rad- und Fußwegenetz leisten und damit die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege unterstützen.

Das GrüKo gibt auch für den Bereich zwischen der Jakoberwall- und der Argonstraße wesentliche Zielsetzungen vor, die in der Planung beachtet wurden.

Die neu geschaffenen Fuß- und Radwegeverbindungen über das Areal werden, ebenso wie der zwischen den Gebäuden geschützt liegende private Spielplatz, für die Allgemeinheit dinglich gesichert und öffentlich nutzbar gemacht. Für das Textilviertel verbessert sich damit die Erreichbarkeit des begrünten Altstadtrings. Gleichzeitig werden im Zuge der geplanten Aufwertung und Nachverdichtung Parkplatzflächen entsiegelt und begrünt und dadurch der Bestand umweltverträglich und flächensparend nachverdichtet. Die begrünten Flachdächer sollen neben der Regenwasserrückhaltung teilweise durch die Bewohner und als Freifläche für die Kinderbetreuung einen zusätzlichen Zweck erfüllen. Neben der doppelten Innenwicklung verfolgt das Vorhaben die Zielsetzung durch die Multicodierung von Flächen verschiedene Nutzungsansprüche und Funktionen effizient und platzsparend zu kombinieren.

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

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

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Standortes durch eine für Augsburg wenig erprobte vertikale Mischnutzung aus großflächigem Einzelhandel mit Tiefgarage und 85 Wohnungen (freifinanziert und staatlich gefördert) sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung in den Obergeschossen. Insbesondere mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll ein Beitrag zu der im Stadtgebiet Augsburg vorhandenen hohen Wohnraum-Nachfrage geleistet werden. Der Gebäudebestand wird vollständig abgebrochen. Die Fläche zwischen den neugeplanten Gebäuden soll entsiegelt, begrünt und mit hoher Aufenthaltsqualität erlebbar gestaltet werden.

Die mit der Planung angestrebte Folgenutzung des innerstädtischen Areals trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung, nachdem bereits in der Vergangenheit stark versiegelte Flächen einer zeitgemäßen und für Augsburg modellhaften Neuordnung zugeführt werden sollen.

### Planungskonzept

Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes des VBP Nr. 457 A ist neben dem VEP ein intensiv mit dem Stadtplanungsamt sowie weiteren städtischen Fachdienststellen und dem Baukunstbeirat der Stadt Augsburg abgestimmtes Plankonzept vom Februar 2024 (siehe Anlage F.8.).

Das Plangebiet wird weiträumig von einer hauptsächlich der Wohnbebauung dienenden eingeschossigen Tiefgarage unterbaut. Neben einer neuen Transformatorenstation, Lager- und Abstellflächen, Fahrrad- und Sonderabstellplätzen, sind 88 Kfz-Stellplätze geplant. In Randbereichen und an zwei zentralen Stellen in der Tiefgarage werden Ausparungen zur Regenwasserversickerung und als Durchwurzelungsraum für oberirdische Baumpflanzungen freigehalten.

Im Erdgeschoss entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelvollsortimenters samt Backshop mit maximal 1.850 m<sup>2</sup> zulässiger Gesamtverkaufsfläche und 58 Kfz-Stellplätzen in zwei Parkdecks. Es ist vorgesehen, dass der Standort weiterhin von der Fa. REWE betrieben wird. Durch das Zusammenführen des Bestands in einem eingeschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach erfolgt eine Verbesserung innerbetrieblicher Arbeitsabläufe, Modernisierung und Anpassung an veränderte Kundenanforderungen, sodass der Einzelhandelsstandort langfristig gesichert werden kann. Die geplante Entwicklung entspricht damit einer konkreten Zielsetzung des EHK 2016. Die Verkaufsfläche erhöht sich gegenüber dem Bestand nicht.

Im Innenbereich wird ein begrünter Innenhof mit Baumstandorten ausgebildet, an dessen nördlichem Ende sich ein öffentlich nutzbarer Spielplatz und ein kleiner Platz am Südenende befinden. Als Kommunikations-Drehscheibe verbindet dieser kleine zentrale Platz die Argonstraße mit dem Jakoberwall und damit der Altstadt. Gleichzeitig öffnet sich hier der Eingang zum Einzelhandelsbetrieb und dem darin integrierten Backshop. Die offene Platzsituation eignet sich auch für Sonderaktionen und kleine Veranstaltungen.

Von dort aus erfolgt der Zugang zu dem zwischen den Baukörpern liegenden Grünbereich. Diese geschützte Freifläche kann vorrangig von der Bewohnerschaft der Anlage sowie der näheren Umgebung genutzt werden. Durch die Lage abseits von Verkehrswegen kann hier ein ruhiger, mit Spielgeräten und Verweilmöglichkeiten hochwertig gestalteter Aufenthaltsbereich entstehen, welcher von drei Richtungen erschlossen wird.

Die Hauszugänge, die zur jeweiligen Straßenseite hin orientiert und zusätzlich über die Tiefgarage erreichbar sind, die Flächen für die Müllentsorgung und ein Teil der Fahrradabstellanlagen und Sonderabstellplätze, die sich direkt oder in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen sowie in den dafür vorgesehenen Fahrradräumen befinden, liegen ebenfalls im Erdgeschoss. Sonderabstellplätze sind Abstellplätze für fahrradbaasierte Fahrzeuge wie Lastenräder, behinderungsgerechte Fahrräder und Fahrradanhänger. Die übrigen Fahrradabstellanlagen und Sonderabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage.

In den Obergeschossen setzen die Wohngeschosse und die Anlage für soziale Zwecke (Kinderbetreuung) auf.

Entlang der Jakoberwallstraße ist ein geschlossener fünfgeschossiger Riegel mit Staffelgeschoss und rund 4.650 m<sup>2</sup> GF für 55 Wohnungen geplant.

An der Argonstraße werden dagegen ca. 1.745 m<sup>2</sup> GF für 30 Wohnungen in Form von drei viergeschossigen Punkthäusern mit Walmdach und ausgebautem Dachgeschoss geschaffen. Die beiden nördlicheren Gebäude sind dabei über einen gemeinsamen Sockelbereich verbunden, der die Stellplätze für den Einzelhandelsbetrieb enthält. Das südlichste der drei Gebäude setzt auf dem neuen Nahversorger auf. Dort, zwischen dem Einzelhandel und der Wohnnutzung, befindet sich die Kinderbetreuungseinrichtung. Die ca. 230 m<sup>2</sup> GF werden ergänzt um eine großzügig bespielbare Außenfläche auf dem Gründach des Einzelhandelsbetriebs.

Die unterschiedlichen Bauweisen der neugeplanten Gebäude leiten sich aus der jeweiligen Straßenbebauung ab. Neben der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum erlaubt die Planung eine Verbesserung des Angebotes an begrünten Freiflächen.

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

### D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

#### D.5.2.1.1. Sondergebiet

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Bereich des VEP nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Augsburg vertraglich verpflichtet hat (siehe Kapitel D.6.).

Das Plangebiet soll vorhabenbezogen baulich neugeordnet und entwickelt werden. Die weiterhin zulässige Hauptnutzung „großflächiger Einzelhandel“ soll durch eine weitere, darüberliegende Hauptnutzung „Wohnen“ ergänzt werden. Der überplante Solitärstandort der Nahversorgung wird deshalb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (SO<sub>EW</sub>) festgesetzt. Die hinsichtlich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter, der der Nahversorgung dient, samt Backshop mit Sitz- und Verzehrereich festgesetzte Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.850 m<sup>2</sup> trägt zur Sicherung des Standortes bei und entspricht damit auch der im EHK 2016 formulierten Handlungsempfehlung für Solitärstandorte (siehe Kapitel D.4.3). Die gegenwärtig genehmigte Verkaufsfläche für den baulich getrennten Super- und Getränkemarkt wird nicht erhöht, wodurch unverträgliche Auswirkungen gegenüber den übrigen Versorgungsstrukturen in Augsburg und in den Nachbarstädten (insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen) nicht entstehen können und weshalb von einer Überprüfung der Raumverträglichkeit abgesehen wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Wohnnutzungen werden ebenfalls geschaffen, im Rahmen einer vertikalen Gliederung jedoch auf die Obergeschosse beschränkt. Diese Einschränkung dient der Vereinbarkeit der beiden unterschiedlich immissionsempfindlichen Hauptnutzungen.

Die ebenfalls zulässigen Anlagen für soziale Zwecke und die Packstation sind mit den beiden Hauptnutzungen kompatibel. Aufgrund des festgesetzten Sondergebietes muss deren Zulässigkeit konkret geregelt werden. Dem Planungskonzept folgend wird nicht nur die planungsrechtliche Voraussetzung für Anlagen für soziale Zwecke wie einer Kinderbetreuungseinrichtung in Form einer Mini-Kita oder Großtagespflege geschaffen,

sondern diese ebenfalls im Rahmen einer vertikalen Gliederung auf das zweite Obergeschoss beschränkt.

Mit der Packstation können Pakete unabhängig von Öffnungszeiten empfangen und verschickt werden. Es handelt sich dabei um eine nicht störende gewerbliche Nutzung, die, wie im Bestand, häufig in unmittelbarer Nachbarschaft zu stark frequentierten Nutzungen verortet wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen und ein Ausufern zu vermeiden, werden die gemäß Herstellerangaben vorgegebenen Maximalgrößen festgesetzt.

#### D.5.2.1.2. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzustufenden Fremdwerbeanlagen werden im Geltungsbereich des VBP Nr. 457 A ausgeschlossen, da eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes an dem prominenten Standort an den Wallanlagen führen würde. Derartige Anlagen widersprechen zudem der angestrebten Zielsetzung nach einem zeitgemäßen Nahversorgungsstandort mit attraktiven Freiflächen / Platzflächen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ, höchstzulässig), einer Geschossfläche (GF, höchstzulässig), der Wandhöhe (WH, höchstzulässig) bzw. der Gebäudeoberkante (OK, höchstzulässig) baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse (zwingend) geregelt.

Für das Plangebiet inklusive der Fläche für Spielplatz wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,56 festgesetzt. Der in § 17 BauNVO dargestellte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten (GRZ 0,8) kann damit künftig eingehalten werden. Es kann ein Nahversorgungsstandort mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen baulichen Dichte und einem attraktiven, städtischen Freiraum realisiert werden. Zur Gewährleistung dieser neu zu schaffenden Aufenthaltsqualität und um das Quartier weitgehend vom MIV freizuhalten ist einerseits die Ausbildung einer Tiefgarage zwingend erforderlich, andererseits wird ein begrünter Innenhof mit Baumstandorten ausgebildet, an dessen nördlichem Ende sich ein öffentlich nutzbarer Spielplatz und ein kleiner Platz am Südenende befinden. Unter diesen Aspekten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer maximalen GRZ von 0,90 (GRZ II) für den neuen Nahversorgungs- und zentralen Wohnstandort gerechtfertigt.

Die neu zu ordnende Fläche ist infolge der vorhandenen Strukturen (Handelsgebäude, Kfz-Stellplatzanlage, Lagerflächen etc.) und der Lage im dicht bebauten Siedlungsgebiet bereits im Status quo nahezu vollflächig versiegelt. Die großzügige Begrünung des Innenbereichs, Aussparungen in der Tiefgarage sowie die für Flachdächer obligatorische Dachbegrünung werten den Bereich empfindlich auf. Infolgedessen sind aufgrund der zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ II keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet zu erwarten.

Mit der im Sondergebiet zulässigen Geschossfläche in Höhe von maximal 9.070 m<sup>2</sup> (Wohnen ca. 6.620 m<sup>2</sup>; Nahversorger ca. 2.450 m<sup>2</sup>) wird eine GFZ von ca. 1,26 erzielt.

Der in § 17 BauNVO für Sondergebiete aufgeführte Orientierungswert (GFZ 2,4) wird deutlich unterschritten.

Mit dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild für das neu entstehende Quartier sicherzustellen, werden benachbarte Gebäudestrukturen aufgegriffen. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt, wodurch die geplante Kubatur und Ausformung der neugeplanten Gebäude sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Entlang der Jakoberwallstraße entstehen fünf Vollgeschosse. An der Argonstraße ergeben sich aufgrund der Walmdachkonstruktion lediglich vier Vollgeschosse, da die ausgebauten Dachgeschosse gemäß BayBO nicht als Vollgeschosse gelten.

Mit den getroffenen Vorgaben zur maximalen Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK) kann die künftige Höhenausdehnung sichergestellt werden, sodass die Neubebauung von den angrenzenden Straßenräumen (Jakoberwallstraße, Argonstraße) und dem Innenbereich aus nicht zu dominant in Erscheinung tritt.

Aufgrund konzeptionell vorgegebener Geländemodellierungen und der zusätzlichen Anforderung von unterschiedlichen Straßenniveaus aus einen barrierefreien Gebäudezugang zu ermöglichen, werden gegebenenfalls die konkreten Höhenkoten für den Erdgeschossfertigfußboden der einzelnen Gebäude im weiteren Verfahren festgesetzt. Der im Innenbereich befindliche Marktzugang kann durch Rampen mit einem sanften Gefälle und damit stufenlos erreicht werden.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK) durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsschächten, Lüftungsanlagen etc. von 3,0 m kann den technischen Anforderungen für diese Anlagen Rechnung getragen werden. Damit diese Anlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die Architektur der neuen Gebäude auswirken, müssen diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika) zurückgesetzt werden. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche mit Walmdach an der Argonstraße. Hier dürfen die Dachaufbauten auch in die geneigte Dachfläche einschneiden, wobei sie höhenmäßig nicht über das Firstniveau dieser Dachflächen hinausgehen dürfen. Mit den vorgenannten Vorgaben wird sichergestellt, dass die für den Betrieb des Nahversorgungsstandortes und einer modernen Wohnbebauung zwingend notwendigen baulichen Anlagen künftig nicht als störende Elemente für die neu geplanten Gebäude wahrgenommen werden.

### D.5.2.3. Begründung sonstiger Festsetzungen

#### D.5.2.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an den Vorgaben des Plankonzeptes (siehe Anlage F.8.) und des VEP.

Zur Wahrung der vorhandenen Bauflucht entlang der Argonstraße wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt, an die künftig mit der geplanten Bebauung angebaut werden muss. Entlang der Jakoberwallstraße soll durch eine weitere Baulinie eine dem geschwungenen Straßenverlauf folgende, im Wesentlichen geschlossene Bebauung entstehen. Durch Einschnitte für Erschließungsflächen wie Treppenhäuser entsteht eine prägnante Fassadengliederung und Baukörperausbildung.

Mit den im Übrigen eng gefassten Baugrenzen kann sichergestellt werden, dass das dem VEP zugrunde liegende Plankonzept künftig auch stringent in dieser Form umgesetzt wird.

Um in der weiteren Planung flexibel reagieren zu können, werden für einzelne Gebäudeteile Möglichkeiten eröffnet, das Baugrenzengefüge in Teilbereichen zu überschreiten. So dürfen Treppen mit einer maximalen Länge von 6,0 m und einer maximalen Breite von 1,5 m, die auf die eingeschossigen Parkdecks führen, auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

Aus der Umgebungsbebauung ist eine dichte Bebauung teils mit schmalen Grenzabständen bis hin zum Grenzanbau ableitbar. Nachdem die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO im Geltungsbereich des VBP Nr. 457 A keine Anwendung finden sollen, sondern die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) und Wandhöhen (WH) abschließend geregelt werden, wird im Folgenden begründet, dass auch mit diesen getroffenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nachbarschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

#### Abstandsflächen nach außen

Bei der Bemessung von Abstandsflächen vor Gebäudeaußenwänden wird bei einem verbleibenden Lichteinfallswinkel von mindestens 45° zur Waagerechten in Höhe der Fensterbrüstung regelmäßig davon ausgegangen, dass noch ein ausreichender Lichteinfall vorliegt, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Mit einem solchen Lichteinfallswinkel kann üblicherweise eine ausreichende Belichtung der hinter den Gebäudeaußenwänden liegenden Räume sichergestellt werden. Für die Begründung möglicher Auswirkungen der Neubebauung auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung benachbarter Nutzungen und Gebäudestrukturen („nach außen hin“), wurde demnach eine Betrachtung auf Grundlage einer Abstandflächentiefe von 1 H (gemäß Art. 6 Abs. 5a BayBO) und ergänzend auch für eine Abstandflächentiefe von 0,4 H (gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO), jeweils bezogen auf die im Plangebiet festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen), vorgenommen.

Die Neubebauung (höchstzulässige Gebäudeoberkante bzw. Wandhöhe) hält die regelmäßig als Indiz für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogene Abstandflächentiefe von 0,4 H zu den benachbarten Grundstücken („nach außen hin“) deutlich ein. Nach Südosten zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 6019, Gemarkung Augsburg sind keine Abstandsflächen erforderlich, da ein dinglich gesichertes gegenseitiges Grenzanbaurecht besteht. Der vorgeschriebene Brandschutzabstand von mindestens 5 m zur nächsten Gebäudewand ist eingehalten. Anzeichen für eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht erkennbar.

#### Abstandsflächen nach innen

Im Innenverhältnis kann infolge des festgesetzten Baulinien- / Baugrenzengefüges sowie der höchstzulässigen Gebäudeoberkanten / Wandhöhen an allen relevanten Fassaden einer Neubebauung künftig mindestens eine Abstandflächentiefe von 0,4 H eingehalten werden. Mögliche Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Standortes innerhalb des Plangebiet selbst sind lediglich zwischen der

mittleren und der den Nahversorger überbauenden, südlichsten Wohnbebauung an der Argonstraße denkbar, da die Abstandsflächentiefe von 0,4 H zwischen den Gebäuden unterschritten wird. Entsprechend in Ost-West-Richtung gestaltete Grundrisse gewährleisten eine adäquate Besonnung und Belüftung, sodass die Zwischenbereiche hierfür nicht benötigt werden. Auf Ebene der Vorhabenplanung wurde deshalb sichergestellt, dass die von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Räume mindestens über ein Fenster an einer zur Belichtung und Belüftung geeigneten Fassade verfügen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die für das neue Quartier gewählten Abstandsflächen künftig zu keinen bedenklichen Verhältnissen zwischen den geplanten Wohn- und Gewerbegebäuden und den bereits bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen 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.5.2.3.2. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Mit der generellen Verpflichtung, die benötigten Kfz-Stellplätze inklusive der Besucherstellplätze des Plangebietes in der Tiefgarage und den beiden oberirdischen Parkdecks anzuordnen, kann künftig eine hohe Qualität für den neu geschaffenen autofreien Freiraum (ausgenommen Rettungsfahrzeuge) sichergestellt werden. Zudem können mit der Integration der Kfz-Stellplätze in die Neubebauung störende Verkehrslärmauswirkungen auf benachbarte und im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Nutzungen weitestmöglich minimiert werden.

Infolge der Nähe zur Innenstadt und der guten radläufigen Erschließung ist neben der Bewältigung des ruhenden Kfz-Verkehrs auch das Angebot an attraktiven Fahrrad- und Sonderabstellplätzen von Bedeutung für das neue Wohnquartier. Mit den Vorgaben zu einer anteiligen Integration jener Abstellplätze in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage (mindestens 50 %) wird gewährleistet, dass diese Anlagen künftig geordnet und witterungsunabhängig genutzt werden können. Nach dem aktuellen Planungskonzept wird der überwiegende Teil der Fahrrad- und Sonderabstellplätze witterungsunabhängig in der Tiefgarage und integriert in die Erdgeschosse der Neubebauung umgesetzt. Ein kleinerer Teil soll dezentral an den Eingangsbereichen der einzelnen Wohngebäude an der Argonstraße ausgebildet werden.

Aufgrund des durch den VEP hinreichend bestimmten Plankonzeptes, dass die Integration sonstiger Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in die Gebäude weitgehend sichergestellt, erscheint eine gesonderte, diesbezügliche Festsetzung entbehrlich.

#### D.5.2.4. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Das neue Quartier soll klare Baustrukturen und ein ruhiges Erscheinungsbild aufweisen. Deshalb leiten sich die festgesetzten Gestaltungsmerkmale aus dem Konzept des VEP ab, welches auf den Baubestand des umgebenden Siedlungsgebietes Bezug nimmt. Damit soll eine möglichst harmonische Vermittlung mit der umgebenden Bestandsbebauung gelingen, andererseits aber auch eine eigenständige Formensprache für die neuen Gebäude ermöglicht werden.

Für den Großteil der neuen Gebäude werden bis zu 5° geneigte Flachdächer mit umlaufender Attika vorgeschrieben. Diese Dachform ermöglicht eine flächensparende und

ökologische Bauweise, da auch im jeweils obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume entstehen. In Verbindung mit der mindestens 10 cm starken Dachbegrünung können die gewählten Flachdächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zu Klimaschutz/Klimaanpassung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.) im Plangebiet leisten. Die in Art. 44a BayBO verankerte Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie in angemessener Auslegung auf hierfür geeigneten Dachflächen schließt diese Dachbegrünung grundsätzlich nicht aus, da auch unter derartigen Anlagen eine Begrünung der Dachflächen technisch möglich ist. Als Dachterrassen genutzte Dachflächen werden von der Verpflichtung zur Umsetzung einer Dachbegrünung ausgenommen. Von der Dachbegrünung ebenfalls ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Aufzugüberfahrten, Lüftungsanlagen etc.).

Zur Gewährleistung einer gestalterischen Einheit mit dem nördlich angrenzenden Bestand erhalten die Punkthäuser an der Argonstraße Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° und entsprechender Firstrichtung. Entlang der Straßenflucht kann damit die Anmutung des aus dem Jahr 1910 datierten benachbarten Bestandsgebäudes nachempfunden werden.

Damit sich die erforderlichen Ein- und Ausfahrten bestmöglich in das Stadtbild einfügen, sind diese Anlagen in die Gebäude zu integrieren. Zudem minimiert diese Festsetzung die diesbezügliche Flächeninanspruchnahme und trägt zur Reduzierung von Lärmemissionen bei. Auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern innerhalb von künftigen Gebäuden verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Standortes in erheblichem Maße.

Der neugeschaffene Freiraum um und zwischen den künftigen Gebäudestrukturen soll künftig als attraktiver, städtischer Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und weitgehend offen gestaltet werden. Einfriedungen würden diese Zielsetzung konterkarieren und sollen demnach im Plangebiet nur sehr zurückhaltend gewählt werden. Vorwiegend sollen sie zur Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der für die Allgemeinheit geplanten Durchwegung („g“ und „g+f“) Verwendung finden. Lediglich die im Innenbereich liegenden Spielplatzfläche, deren allgemeine Zugänglichkeit und Benutzung über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinheit im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum VBP Nr. 457 A abgesichert werden soll, darf mit einem maximal 1,20 m hohen Zaun (Metallgitter oder Maschendraht mit Hinterpflanzung) abgegrenzt werden.

### **D.5.3. Erschließungskonzept**

#### **D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr**

Das Verkehrsgutachterbüro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH hat eine Grobabschätzung zu den Auswirkungen des Neuverkehrs aus dem Vorhabengebiet auf das umliegende Straßennetz erstellt (Stellungnahme vom 13.07.2020). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als verkehrsverträglich eingestuft wird. Gegenüber dem Bestand wird mit einer Verkehrszunahme von rund 2 % auf der Argonstraße und weniger als 1 % auf der Jakoberwallstraße gerechnet. Auf Grundlage der derzeit

laufenden Fortschreibung des städtischen Verkehrsmodells ist im weiteren Verfahren eine Aktualisierung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung erforderlich.

Die Erschließung für den kundenbasierten MIV erfolgt weiterhin sowohl über die Argon- als auch über die Jakoberwallstraße. Die sich aus dem Erschließungskonzept ergebenden Zufahrten werden konkret festgesetzt. Die Zufahrt über die Jakoberwallstraße erfolgt von der Ausfahrt getrennt, über eine neu anzulegende Aufweitung für Linksabbieger. Die Ausfahrt auf die Jakoberwallstraße erfolgt auf Höhe der neuen Querungshilfe, wodurch das Ausfahren in Richtung Süden unterbunden wird.

Die Aufweitung der Jakoberwallstraße erfolgt ausschließlich in Richtung Plangebiet, um den angrenzenden Altstadtring und den dortigen Baumbestand vor Eingriffen zu schützen. Gleichzeitig sorgt die Aufweitung dafür, dass ausreichend Bewegungsraum für den Linienbus in beide Fahrtrichtungen sowie für die Anpassung des auf der Ostseite der Jakoberwallstraße verlaufenden Radfahrstreifens und des Fußweges und für den Einbau der Querungshilfe zur Verfügung stehen. Für die Argonstraße besteht eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt.

Eine direkte ebenerdige Durchfahrt mit unerwünschtem Schleichverkehr ist aufgrund der zwei oberirdisch voneinander getrennten Parkieranlagen ausgeschlossen.

#### D.5.3.2. Anlieferung

Die gesamte Abwicklung des Anlieferverkehrs für den großflächigen Einzelhandel erfolgt künftig im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils der Neubebauung ausschließlich über die Argonstraße. Hierfür werden im Vorgelege die erforderlichen Verkehrsflächen für Rangierfahrten sowie innerhalb der neuen Gebäudestruktur die Be- und Entladerampen sowie die nötigen Lagerflächen und Flächen zur Aufbewahrung der beim Betrieb anfallenden Abfälle und Wertstoffe vorgesehen. Durch die Einhausung der Anlieferungszone können immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Zudem wird durch die Einhausung mittels Falttören eine zur Argonstraße hin geschlossene, harmonische Fassade ermöglicht, hinter der technische Anlagen wie Rampen oder Lagerflächen verborgen werden können. Die Abmessungen der Anlieferzone sind auf die Anforderungen an eine Belieferung mit Sattelschleppern ausgelegt.

Damit kann der Innenbereich künftig voraussichtlich von sämtlichen Lieferverkehren freigehalten werden.

#### D.5.3.3. Fuß- und Radwegeverbindungen

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort über den Gehweg und Radfahrstreifen entlang der Jakoberwallstraße und den Gehweg entlang der Argonstraße erschlossen. Letzterer wird nicht verändert.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufweitung der Jakoberwallstraße wird auf Höhe der geplanten Bebauung, entlang der östlichen Begrenzung des Straßenraumes, der Gehweg auf mindestens 2,25 m verbreitert. Für eine sichere Führung des Radverkehrs im Straßenraum der Jakoberwallstraße wird, wie im Bestand, auf der Ostseite ein mindestens 1,85 m breiter Radfahrstreifen abmarkiert.

Auf der Westseite der Jakoberwallstraße soll der bestehende Radweg von der neugeplanten Querungshilfe bis zur südlich gelegenen Bestandstreppe, die neue Asphaltfläche also bis zum Hochbord der Jakoberwallstraße erweitert werden, um kleinste Grünstreifen mit hohem Unterhaltsaufwand zu vermeiden. Von der Querungshilfe bis zur

Bestandstreppe soll der Radweg als getrennter Geh- und Radweg beschildert werden. Ab der Querungshilfe in Richtung Norden bzw. der Bestandstreppe in südlicher Richtung wird die Verkehrsfläche unverändert wieder als Radweg beschildert.

Um die Überquerung der Jakoberwallstraße für Fußgänger und Radfahrer künftig zu erleichtern und besser zu sichern, wird eine neue Querungshilfe geschaffen. Die bereits vorhandene Querungsmöglichkeit auf Höhe der heutigen Parkplatzzufahrt, die eine Gefahrenstelle in der Jakoberwallstraße darstellt, kann dadurch entschärft werden. Gleichzeitig kann ein Beitrag zur Stärkung der fußläufigen Anbindung des Textilviertels an die Grünanlage Jakobertor / Vogeltor und weiter zum Jakobertor oder zur Altstadt geleistet werden.

Zwischen den beiden anliegenden Straßen werden sowohl entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Fußweg) als auch auf Höhe des Marktzugangs (Fuß- und Radweg) direkte Wegeverbindungen entstehen. Diese Durchwegungen werden mittels Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Als Verbindung der beiden öffentlich nutzbaren Wege verläuft zudem ein Fußweg durch den begrünten Innenhof.

#### D.5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV über die nahegelegene Haltestelle „Jakobertor“ der Straßenbahnlinie 1 und weitere im Umkreis von maximal 500 m liegende Haltestellen der Stadtbuslinie 33 und mehrerer Buslinien des Augsburger Verkehrsverbundes bereits gut erschlossen. Ein Netzausbau des ÖPNV ist dank dieser günstigen Lage des Plangebietes im üblichen Haltestellenradius nicht erforderlich.

#### D.5.3.5. Ruhender Verkehr

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens für die Kunden, Beschäftigten und Bewohner der geplanten Nutzungen Einzelhandel, Wohnen und Kinderbetreuung muss gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Standorts nachgewiesen werden. Zur Sicherung eines attraktiven, erlebbaren Freiraumes im Innenbereich werden in den Erdgeschossen (zwei Parkdecks mit 58 Stellplätzen) und im Untergeschoss (Tiefgarage mit 88 Stellplätzen) insgesamt 146 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg erforderlichen 116 Kfz-Stellplätze werden damit übererfüllt. Erschlossen werden die Anlagen über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt in der Argonstraße sowie einer baulich getrennten Zu- und Abfahrt über die Jakoberwallstraße. Die Stellplätze werden über Aufzüge und Treppenanlagen mit den Versorgungsflächen im EG und den Wohn- und sonstigen Nutzungen in den Obergeschossen verknüpft. Außerhalb der Neubebauung werden darüber hinaus keine weiteren Stellplätze vorgesehen.

Neben den Kfz-Stellplätzen werden im Plangebiet auch die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Fahrrad- und Sonderabstellplätze umgesetzt. Diese sollen witterungsunabhängig in die Gebäude und / oder Tiefgarage integriert angeboten werden. Ergänzend wird ein kleinerer Teil dezentral an den Eingangsbereichen der einzelnen Wohngebäude an der Argonstraße und am Eingangsbereich des Marktes ausgebildet werden.

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

Im Bereich der geplanten Bebauung untergliedern sich die neuen, weitestgehend für die Allgemeinheit nutzbar gemachten Freiflächen in drei Hauptnutzungen. Der zentrale Platz vor dem Marktzugang wird als Treffpunkt und Verteiler zu den umliegenden Nutzungen gestaltet. Der Platz und die Verbindungswege zu den Straßen werden mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen. Von dort aus erfolgt der Aufgang zu dem zwischen den Baukörpern liegenden leicht angehobenen Grünbereich. Der Innenbereich dient als geschützter Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Spielfläche und der hierfür notwendigen Infrastruktur, der in erster Linie von der Bewohnerschaft der Anlage und der näheren Umgebung genutzt werden kann. Die hier angebotenen Vegetationsflächen und die vorgesehene Pflanzung von Bäumen mit nicht unterbautem Standraum (durch Aussparung der Tiefgarage) sollen einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten.

Den nördlichen Abschluss der Freianlagen bildet eine öffentlich nutzbare Spielfläche, die über einen Verbindungsweg mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an die beiden umgebenden Straßen angebunden ist und mit qualitativ hochwertigen Spielgeräten gestaltet werden soll. Die allgemeine Zugänglichkeit und Benutzung soll über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinheit im Rahmen des Durchführungsvertrages zum VBP Nr. 457 A abgesichert werden. Durch die geschützte Lage abseits der Verkehrsstraßen kann hier ein Aufenthaltsbereich für die Öffentlichkeit entstehen, welcher aus drei Richtungen gut erreichbar ist. Dieser Bereich ist am Rand der Wohnanlage angeordnet, sodass eventuelle Nutzungskonflikte mit der Bewohnerschaft vermieden werden können.

Die Wohnnutzung entsteht erst ab dem ersten Obergeschoss oberhalb der erdgeschossigen Stellplätze (Parkdecks). Auf den begrünten Dachflächen der Parkdecks können daher zum Innenhof hin großzügige Freiflächen in Form von Terrassen und Balkonen für die Wohnungen entstehen, welche die notwendige Privatsphäre bieten. Durch die erhöhte Lage sind diese Bereiche von dem stärker frequentierten Zugang zum Markt bzw. von den öffentlich nutzbaren Durchwegungen des Quartiers abgesetzt.

Zusätzlich zur Dachbegrünung der Stellplätze und den Dachflächen, wird die große Dachfläche des Marktes zu rund  $\frac{3}{4}$  begrünt. Die Dachbegrünung soll sowohl intensiv als auch extensiv erfolgen, wobei die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Flächen ebenso wie die Art der Bepflanzung im weiteren Verfahren noch geklärt werden wird. Die Nutzung von Solarenergie ist in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Diese zusätzliche Maßnahme führt neben der Aufwertung der Wohnqualität auch zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas im Quartier und leistet insbesondere durch die Regenrückhaltung einen Beitrag zur Klimaanpassung. Rund  $\frac{1}{4}$  der Dachfläche soll als Außenspielfläche für die Kinderbetreuungseinrichtung zur Verfügung gestellt und entsprechend gestaltet werden.

Die qualifizierte Freiflächenplanung des Quartiers wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept

### D.5.5.1. Wasser

Der Anschluss der neuen Gebäude erfolgt über das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Wassernetz. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser (nur Grundschutz) ist somit durch Anschluss an das Trinkwassernetz der swa Wasser GmbH sichergestellt.

### D.5.5.2. Abwasser

Die Entwässerung des Areals erfolgt über die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden städtischen Kanäle. Zu diesem Kanalnetz werden die Hausanschlüsse der neuen Gebäude geführt.

### D.5.5.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umgangs mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, welche durch einen naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und damit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient außerdem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Absinkens des Grundwasserspiegels.

Im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes ist sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik auf den künftigen privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes dem Untergrund zuzuführen. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei grundsätzlich die Altlastfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um die Möglichkeit von Schadstoffmobilisationen (und damit eine Grundwassergefährdung) ausschließen zu können.

Im September 2023 kam das Ingenieurbüro MK Ingenieure Augsburg GmbH anhand des auf dem Areal vorliegenden Versickerungswertes und des höchsten mittleren Grundwasserstandes in Abstimmung mit der Stadtentwässerung zu der Einschätzung, dass die Versickerung mittels Rigolen und über den natürlichen Boden in den Randbereichen des Grundstücks möglich sei. Mit der auf den Flachdächern der neu geplanten Gebäude vorgesehenen Dachbegrünung kann zudem ein Teil des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und dort bereits zur Verdunstung gebracht werden.

Die konkrete Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtentwässerung im weiteren Verfahren.

### D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über die bestehende Trafostation sichergestellt werden. Im Zuge des Bauvorhabens ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Tiefgaragengeschoss notwendig. Dies wurde mit der swa Netze GmbH in den Grundzügen vorabgestimmt.

#### D.5.5.5. Heizenergie

Für die Energieversorgung des Quartiers sollen vorwiegend erneuerbare Energien (Solarthermie und Photovoltaik) genutzt werden. Das Quartier liegt im Erweiterungsgebiet für Fernwärme der Stadtwerke Augsburg, wodurch grundsätzlich die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Augsburg gegeben ist. Die endgültige Entscheidung kann im weiteren Verfahren getroffen werden.

#### D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen an, über die auch das Quartier grundsätzlich erschlossen werden kann.

#### D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die unmittelbar anliegende Argonstraße- bzw. Jakoberwallstraße abgewickelt werden. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch städtische Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

### **D.5.6. Umweltbelange**

#### D.5.6.1. Allgemein

Die VBP-Aufstellung wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (D.3.3). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich. Von einer Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung wird abgesehen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und bei der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt.

Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

#### D.5.6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, geschützte Gehölze

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (d. h. künftige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig oder erfolgt. Somit sind bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur

und Landschaft nicht ausgleichspflichtig. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Für die geplante bauliche Neuordnung müssen die auf dem Grundstück Fl.Nr. 6021, Gemarkung Augsburg vorhandenen nicht geschützten Gehölze, insbesondere die teilweise bereits erkrankten Bäume auf dem Parkplatz gefällt werden. Die Erfassung und Bewertung des Gehölzbestandes hinsichtlich des Schutzstatus nach der Baumschutzverordnung erfolgte deshalb zuletzt im August 2023 durch den Landschaftsarchitekten Gustav Herzog (siehe Anlage F.7). Von den insgesamt 29 Bestandsgehölzen unterliegen neun Gehölze der Baumschutzverordnung. Diese Gehölze finden sich vorwiegend im Bereich entlang der Argonstraße (sieben). Zwei geschützte Gehölze liegen an bzw. westlich der Jakoberwallstraße.

Anlässlich der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals müssen insgesamt 20 Gehölze gefällt werden. An der Argonstraße müssen für die Anlieferung des Nahversorgers zwei geschützte Gehölze gefällt werden. Durch die Ausbildung des abschnittswisen neuen Fuß- und Radweges westlich der Jakoberwallstraße ist ebenfalls die Fällung eines geschützten sowie eines nicht geschützten Gehölzes erforderlich. Die 16 nicht geschützten Gehölze auf dem Areal werden im Rahmen des Rückbaus der Gebäude gefällt. Sechs geschützte und drei nicht geschützte Gehölze werden erhalten.

Auf den neuen Freiflächen zwischen den Gebäuden und im Süden sowie an der Argonstraße werden insgesamt 15 neue Bäume gepflanzt, wodurch der Verlust an geschützten Bestandsbäumen im neuen Quartier zahlenmäßig ausreichend durch geeignete Ersatzpflanzungen kompensiert werden kann.

#### D.5.6.3. Artenschutz

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

Bei der Gehölzbestandsaufnahme im August 2023 durch den Landschaftsarchitekten Gustav Herzog haben sich keine Hinweise auf artenschutzrechtlich bedeutsame Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel ergeben. Die Gebäude werden bis zum Zeitpunkt des Abbruchs noch genutzt und schließen grundsätzlich aufgrund ihrer Bauart eine Besiedelung durch Fledermäuse aus.

Das Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen) ist nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können unter der Berücksichtigung der bereits durchgeführten Untersuchungen und Begehungen und bei Einhaltung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### D.5.6.4. Bodenschutz und Flächeninanspruchnahme

Die von der Planung betroffenen Flächen sind durch die vorhandene Einzelhandelsnutzung mit Parkplätzen nahezu vollständig versiegelt. Durch die Planung wird eine bislang rein gewerblich genutzte, vollständig versiegelte Altlastenverdachtsfläche umfassend saniert, entsiegelt und begrünt sowie durch die geplante Wohnbebauung aufgewertet. Die geplante Neuordnung des innerstädtischen Areals trägt damit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Entwicklung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Für das geplante Quartier kann auf die bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) zurückgegriffen werden, sodass sich auch hierdurch keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe ergeben.

#### D.5.6.5. Grund- und Hochwasserschutz

siehe hierzu Kapitel D.2.6 „Geologie, Hydrologie, Altlasten“

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (vgl. Anlage F.6.).

Die Lage im Bereich des  $HQ_{\text{extrem}}$  ist als Planungsvorgabe zu verstehen, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung behandelt werden muss. Dabei ist der Sachverhalt und das damit verbundene Risiko darzulegen. Dies beinhaltet die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Plangebiet selbst, aber auch auf die umgebende Bebauung.

Der westliche Planbereich ist nicht von einem  $HQ_{\text{extrem}}$  betroffen. Innerhalb des Plangebiets ist bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  mit Sachschäden an Kellerräumen und Tiefgaragen zu rechnen. Die Erdgeschossbereiche der Gebäude sind dabei durch die noch festzusetzende Mindesthöhe ausreichend geschützt. In tiefer liegenden Bereichen kann z. B. durch mechanische Sperren oder eine Schwelle das Eindringen von Wasser verhindert werden. Ein entsprechender Objektschutz kann der Eigenverantwortung der Bauherren und damit dem Vollzug des Bebauungsplans überlassen werden.

Aufgrund der Lage im Randbereich des  $HQ_{\text{extrem}}$ -Gebietes ist nicht mit einer Gefahr für Leib und Leben zu rechnen, da bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  zudem mit einem ausreichenden Vorlauf und entsprechenden Warnungen zu rechnen ist (tagelange Regenfälle / Schneeschmelze etc.). Im Katastrophenfall würde genug Zeit zur Evakuierung beispielsweise in höhergelegene Stockwerke oder in nicht vom  $HQ_{\text{extrem}}$  betroffene Bereiche zur Verfügung stehen. Die Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist damit bereits ausreichend geschützt. Eine Gefährdung von Leib und Leben bzw. der Gesundheit von Menschen ist damit nicht zu besorgen.

Dem Belang der Hochwassergefahrenfläche wird daher auf Ebene des Bebauungsplans dahingehend ausreichend Rechnung getragen, dass neben dem nachrichtlichen Hinweis auf das Gebiet und entsprechenden Erläuterungen hierzu auf ein  $HQ_{\text{extrem}}$ -Ereignis auch auf mögliche Schutzmaßnahmen hingewiesen wird.

### Starkregenereignisse

Neben der Betroffenheit durch ein HO<sub>extrem</sub>-Ereignis sind auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet zu betrachten. Im Gegensatz zu HO<sub>extrem</sub>-Ereignissen treten diese kurzfristiger und somit mit geringeren Vorwarnzeiten auf. Potenzielle Fließwege bei Starkregenereignissen betreffen das Plangebiet gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt jedoch nicht.

Ausführungen zu Altlasten und zur Grundwassersituation sind in Kapitel D.2.6. „Geologie, Hydrologie, Altlasten“ dargestellt.

#### D.5.6.6. Immissionsschutz

##### D.5.6.6.1. Luft

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Plangebiet nach Aussage des Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS) - Luft (Stand Dezember 2015) der Stadt Augsburg infolge der unmittelbar anliegenden, teilweise stark frequentierten Verkehrswege (Jakoberwallstraße, Argonstraße) vorhanden. Allerdings werden die gesetzlichen Grenzwerte der 39. BImSchV an beiden Straßen sicher unterschritten. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass durch die Modernisierung der Fahrzeugflotte sowie durch die Maßnahmen der Luftreinhalteplanung, die Schadstoffbelastung seit 2015 und auch in weiterer Zukunft rückläufig ist.

Nach den Erfahrungen aus wohnbaulichen Bauvorhaben in der Umgebung sind in der Nachbarschaft der gewerblich / industriellen Bauflächen (WashTec Cleaning Technology GmbH) keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass an den neugeplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Kinderbetreuung) alle relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten werden.

##### D.5.6.6.2. Lärm

Für das Plangebiet wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Voruntersuchung (LA20-014-G01-01 vom 26.06.2020) mit dem Ziel durchgeführt, die generelle Realisierbarkeit des gemischt genutzten Vorhabens (Gewerbe & Wohnen) und das Vorhandensein gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufzuzeigen.

Die für Gewerbelärm einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden vollumfänglich eingehalten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es weder innerhalb des Plangebiets zwischen dem großflächigen Einzelhandel und den schutzbedürftigen Nutzungen noch unter Berücksichtigung des benachbarten Gewerbebetriebs zu Einschränkungen kommt.

Aufgrund der an der geplanten Bebauung anliegenden Straßen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. In dem neu geschaffenen Innenhof werden die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch nahezu überall eingehalten. Um die Anforderungen der DIN 4109 und damit gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Orientierung schutzbedürftiger Räume, Schallschutzfenster) erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Verkehr aus

dem Plangebiet das Verkehrsaufkommen auf der Jakoberwallstraße und der Argonstraße relevant erhöht wird.

Im weiteren Verfahren wird die schalltechnische Voruntersuchung fortgeschrieben und aktualisiert, um darauf aufbauend die erforderlichen immissionsschutzfachlichen Anforderungen (z. B. Schalldämmmaß der Außenbauteile) konkret zu bestimmen und festzusetzen.

#### D.5.6.7. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Das Plangebiet stellt sich als nahezu vollflächig versiegelter Einzelhandelsstandort mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und geringem Grünbestand dar. Infolge des hohen Versiegelungsgrads sowie des ebenfalls dicht bebauten städtischen Umfelds ist im Plangebiet von einem typischen Innenstadtklima auszugehen, das von hohen Temperaturen (Aufheizeffekte über Versiegelungen) und starker Wärmebelastung gekennzeichnet ist. Gemäß den Aussagen und Karten aus der Klimanalyse der Stadt Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 06/2023) ist auf dem überplanten Areal von geringer Aufenthaltsqualitäten im Freien („ungünstig“), insbesondere in den Sommermonaten und einer starken nächtlichen Überwärmung („ungünstig“) auszugehen. Aufgrund der Gebäudestellung und der benachbarten Grünfläche Jakobertorwall / Vogeltor ergibt sich im status quo über das Plangebiet hinweg ein Kaltluftabfluss in Richtung Nordosten.

Die geplante und vertikal gestaffelte gemischt genutzte Bebauung (Gewerbe und Wohnen) sieht den Rückbau des Gebäudebestandes und die Entsiegelung des großflächigen Parkplatzes vor. Anstelle des teilweise kranken, notwendigerweise zu entfernenden Gehölzbestand erfolgen zahlreiche Neupflanzungen im begrünten Innenhof und im Südwesten des Plangebiets. Mit zunehmendem Alter der Bäume ist von einem signifikanten Kühleffekt durch Verschattung auszugehen. Mittels der auf Flachdächern festgesetzten Dachbegrünung werden ein Aufheizen vermindert und die Regenrückhaltung zusätzlich unterstützt. Weitere Aspekte einer klimaresilienten Planung werden u. a. durch die Festsetzung berücksichtigt, dass bei Neupflanzungen 50 % „Klimabäume“ zu verwenden sind.

Ferner ist der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz bei gleichzeitiger Nutzung von Photovoltaik vorgesehen. Die dafür erforderlichen Anlagen sind sowohl auf Flachdächern als auch in die Dachflächen und Fassaden integriert zulässig, wodurch der VBP Nr. 457 A die Voraussetzungen für die Nutzung solarer Energie schafft.

#### D.5.6.8. Denkmalschutz

Die das Plangebiet im Südwesten begrenzende Jakoberwallstraße ist Bestandteil des Bodendenkmals ‚Spätmittelalterliche Befestigung der Augsburger Jakobervorstadt‘ (D-7-7631-0525) und bildet zugleich die Außengrenze des Ensembles ‚Altstadt Augsburg‘ (E-7-61-000-1). Die erforderliche Verbreiterung der bestehenden Jakoberwallstraße soll ausschließlich auf der dem Ensemble abgewandten Seite, in Richtung Osten erfolgen. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung im Plangebiet und der vorhandenen Straße ist von keinen denkmalrechtlich relevanten Eingriffen auszugehen. Nachdem im gesamten Stadtgebiet Augsburg generell von einer hohen Dichte an vorgeschichtlichen, römischen und früh- bis hochmittelalterlichen Besiedlungen und

Bestattungen auszugehen ist, kann das Auffinden denkmalrechtlich relevanter Strukturen in bislang noch ungestörten Bereichen des Plangebietes nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Deshalb erfolgt der Hinweis E.3 gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auf die Verpflichtungen beim Auffinden von Bodendenkmälern (Anzeigepflicht).

## D.6. 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 zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Augsburg bereit erklärt. Dies gilt auch im vorliegenden Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; es wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die Durchführung des Vorhabens einschließlich gegebenenfalls erforderlicher sonstiger Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Augsburg im Durchführungsvertrag geregelt, der auch die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und die Übernahme der Planungskosten beinhaltet. Im Durchführungsvertrag werden auch die Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen seitens der Vorhabenträgerin und der notwendige Grundstücksverkehr festgelegt. Die durch die Vorhabenträgerin unterschriebene Grundzustimmungserklärung und Kooperationsvereinbarung liegen vor. Der Durchführungsvertrag mit den erforderlichen Regelungsinhalten ist vor der Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abzuschließen.

## D.7. Städtebauliche Statistik

### D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,72</b>	<b>73</b>
Sondergebiete (SO) inklusive Spielplatzfläche	0,72	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,27</b>	<b>27</b>
Straßenverkehrsflächen	0,27	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,99</b>	<b>100</b>

### D.7.2. Wohneinheiten und Stellplätze

Wohneinheiten	Anzahl
Geschosswohnungsbau	85
<b>Gesamt</b>	<b>85</b>

### D.7.3. Nutzungskennziffern

<b>Grundflächenzahl</b>	<b>Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Baugebiet in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ</b>
Sondergebiet	4.030	7.170	0,56
<b>Gesamt</b>	<b>4.030</b>	<b>7.170</b>	<b>0,56</b>

<b>Geschossflächenzahl</b>	<b>Geschossfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Baugebiet in m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ</b>
Sondergebiet	9.070	7.170	1,26
<b>Gesamt</b>	<b>9.070</b>	<b>7.170</b>	<b>1,26</b>

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung,  
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüro

\_\_\_\_\_  
Steffen Kercher  
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

\_\_\_\_\_  
Ulf Gnauert-Jende  
Amtsleitung

OPLA - Augsburg

## E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 30.09.2024.

### 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 Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr – 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr – 12 Uhr) eingesehen werden.

### E.2. Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung 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 Gefährdungspotenzial für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

### E.3. 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

#### **E.5. Vorsorgender Bodenschutz**

Um eine Schädigung der Böden und negative Auswirkungen durch Bautätigkeiten zu verhindern bzw. zu begrenzen, sollten eine bodenschutzrechtliche Baubegleitung sowie ein Bodenmanagement erfolgen. Es empfiehlt sich, das Bodenmanagementkonzept frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten zu entwerfen. Hier sollten unter anderem eine Massenbilanz des zu bewegendes Bodens, eingriffsmindernde Maßnahmen und die Planung der Entsorgung dargestellt werden.

Bei Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z. B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit aufliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden z. B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling / sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

#### **E.6. Baumschutzverordnung**

Soweit dieser VBP keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg in der aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **E.7. 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.8. Erneuerbare Energien**

Bei Umsetzung der Bebauung ist das GEG zu beachten, das u. a. Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Neubauten stellt. 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.9. Hochwasserangepasste Bauweise

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand zu gründen. Tiefgaragen und Keller sollen wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) ausgebildet und die Gebäude gegen Auftrieb gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, dass die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Damit auch bei Sturzregenereignissen auftretendes Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen kann, wird empfohlen die Gebäudeeingänge oberhalb des Wegeniveaus anzuordnen sowie Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen mit einer Bodenschwelle bzw. Stufe von ca. 10-20 cm auszubilden.

Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine solche Anlage ist spätestens 6 Wochen vor Errichtung beim Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde anzuzeigen.

## F. Anlagen F.1. Luftbild

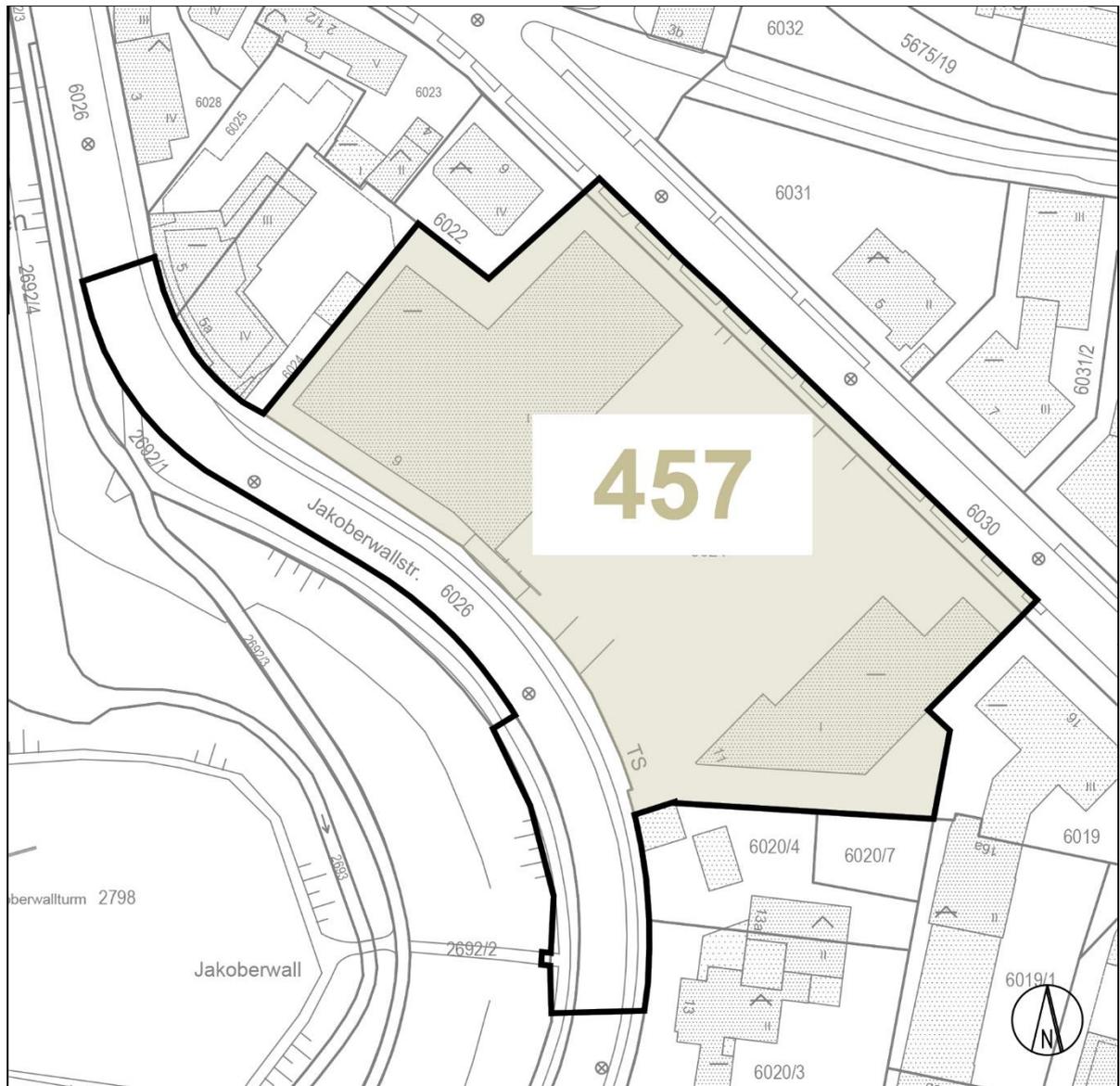


Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

## F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 30.09.2024.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

### Zeichenerklärung

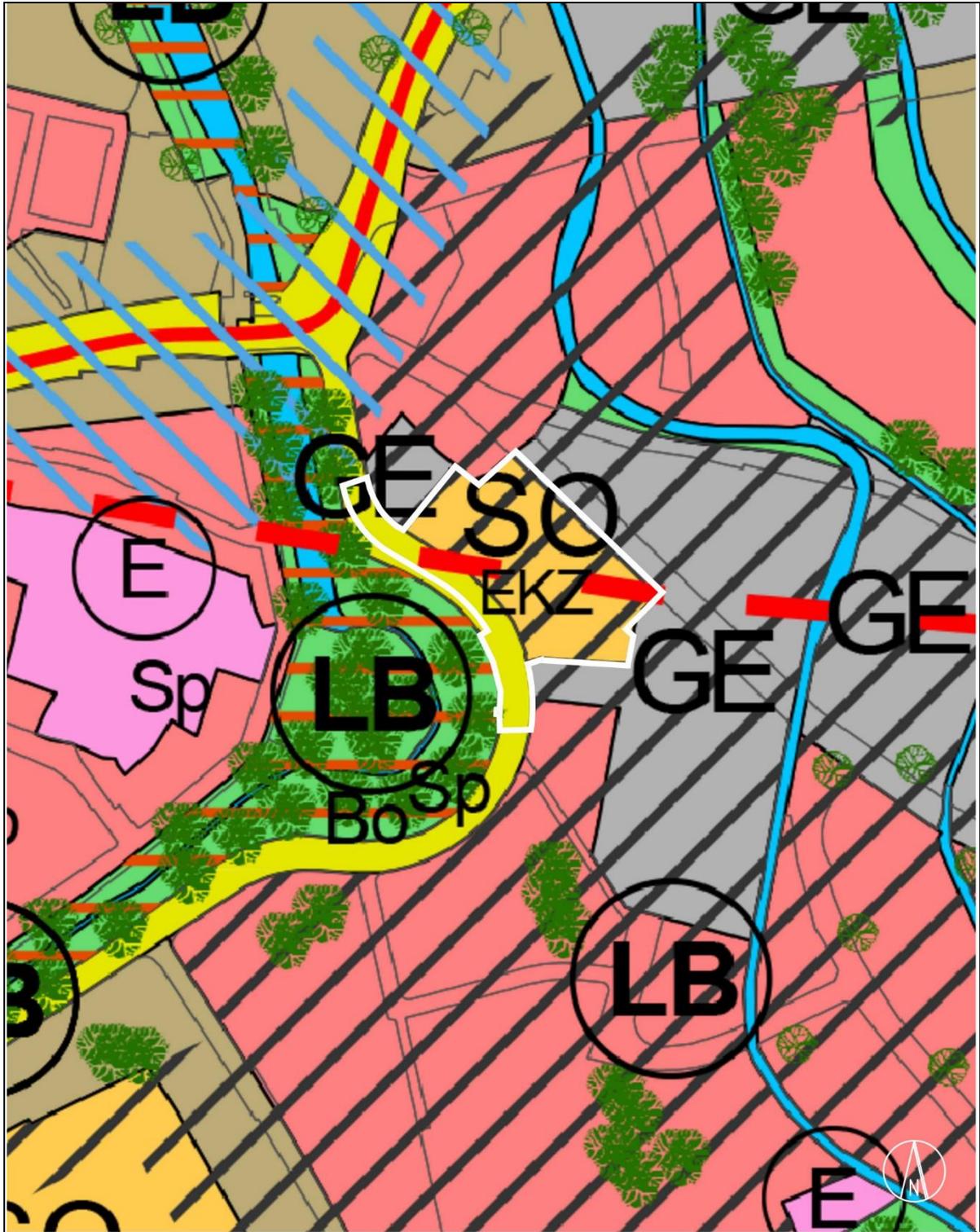


Räumlicher Geltungsbereich  
des in Aufstellung befindlichen VBP Nr. 457 A



Räumlicher Geltungsbereich  
des rechtskräftigen VBP Nr. 457

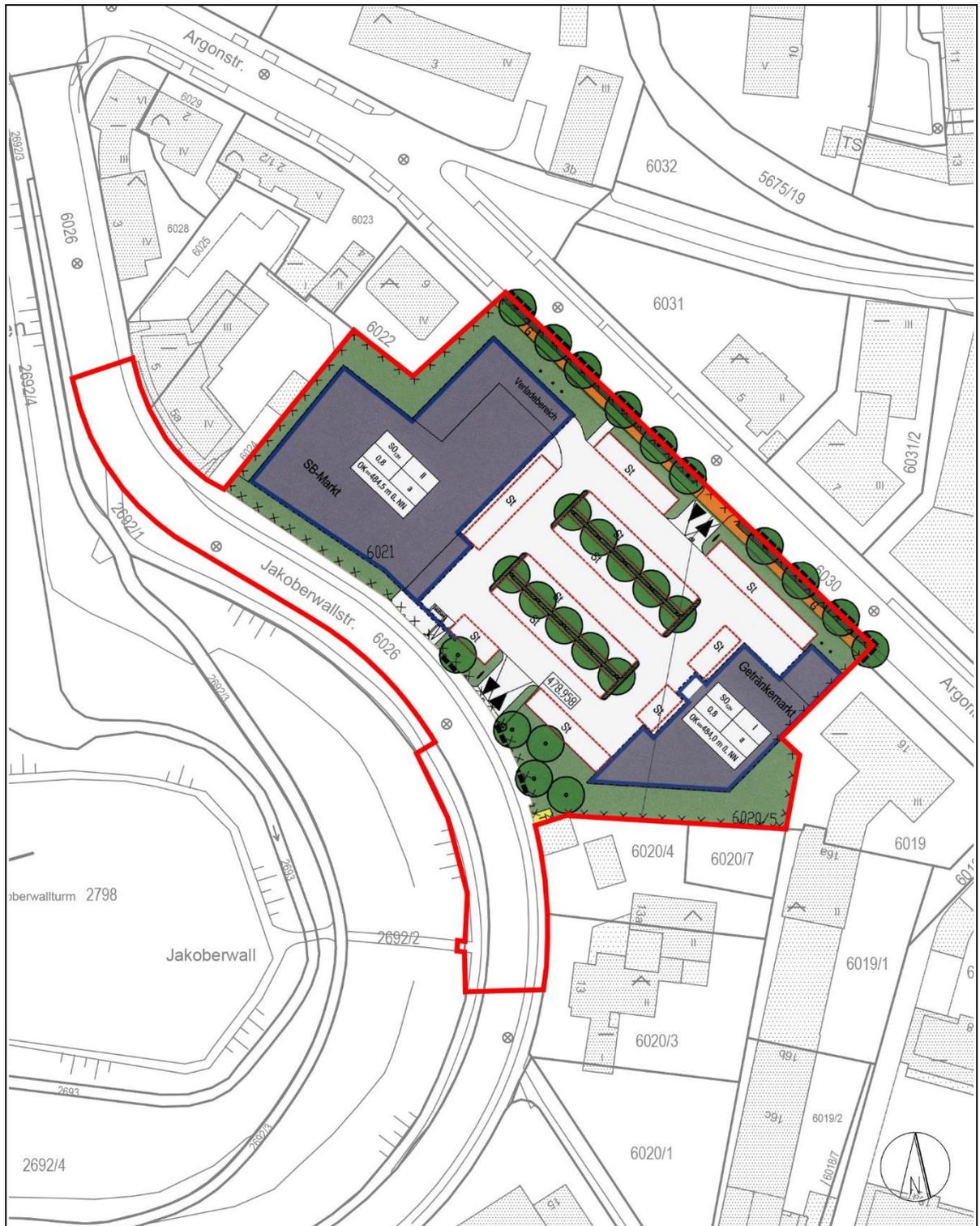
### F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FP

maßstabsfrei

**F.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 457**



Planausschnitt VBP Nr. 457, rechtskräftig seit 29.02.2008

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>

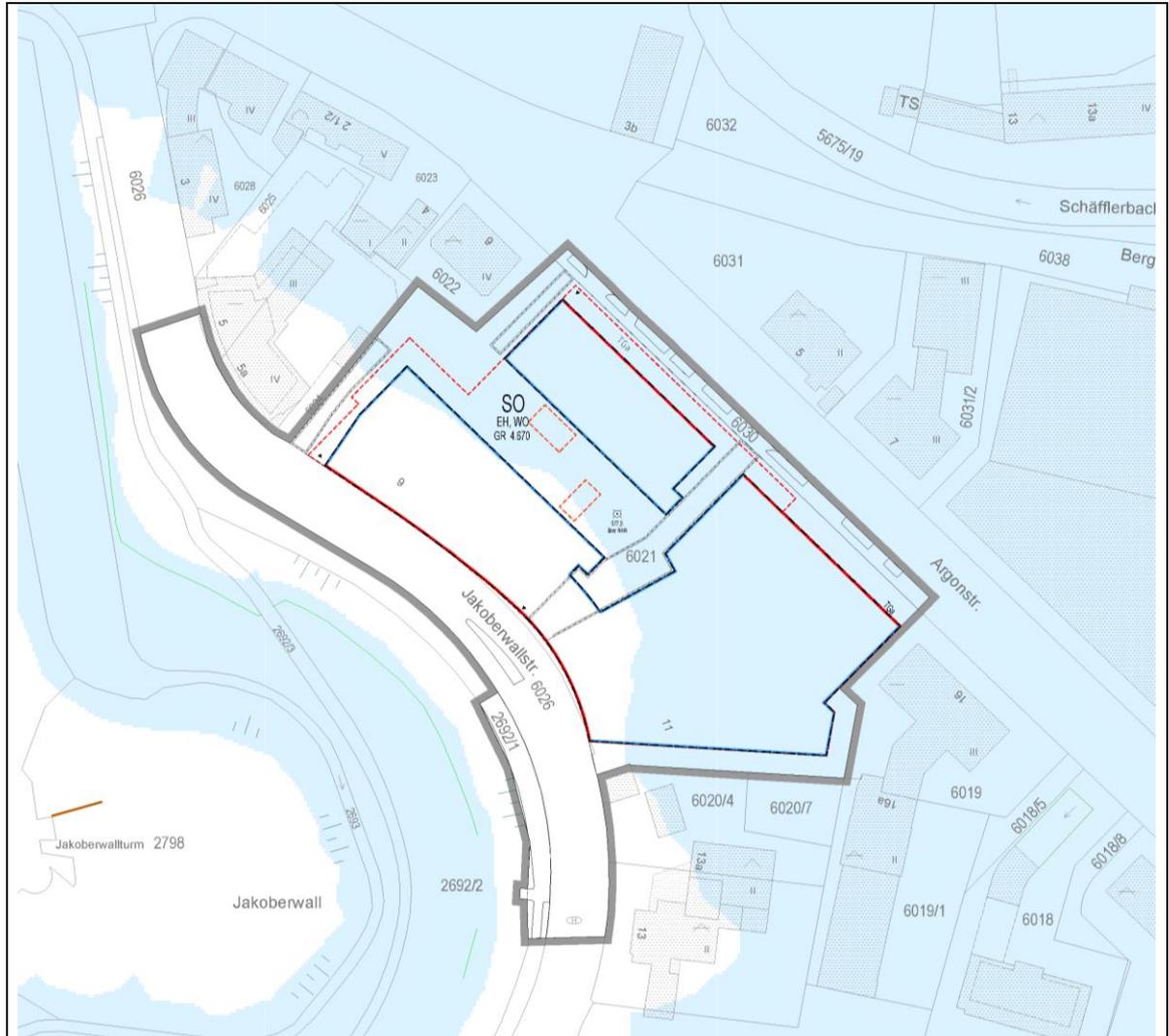
Quelle: Im Rahmen der Fortschreibung abgestimmte Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städtebaulichen Zielsetzungen und des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, CMA Beratung + Management GmbH, 2016

\* bislang Nahversorgungsbedarf

\*\* bislang Innenstadtbedarf

\*\*\* bislang Innenstadtbedarf mit Abwägungsspielraum

## F.6. Lageplan HO<sub>extrem</sub>



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg  
 Verfasser: Büro OPLA  
 Lageplan in der Fassung von März 2024

maßstabsfrei

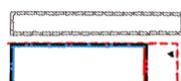
### Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen VBP Nr. 457 A

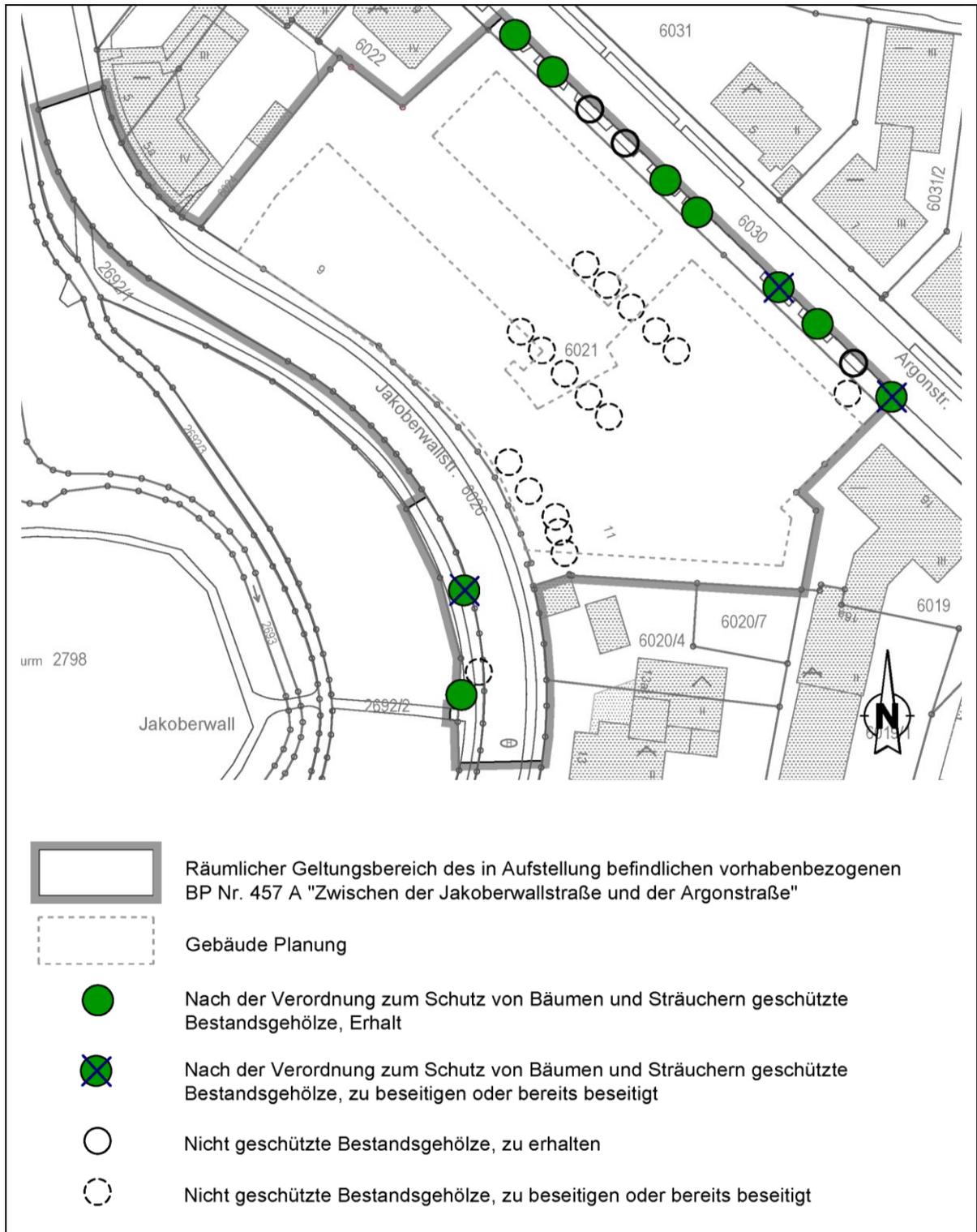


HO<sub>extrem</sub>



Über- und unterbaubare Flächen VBP Nr. 457 A

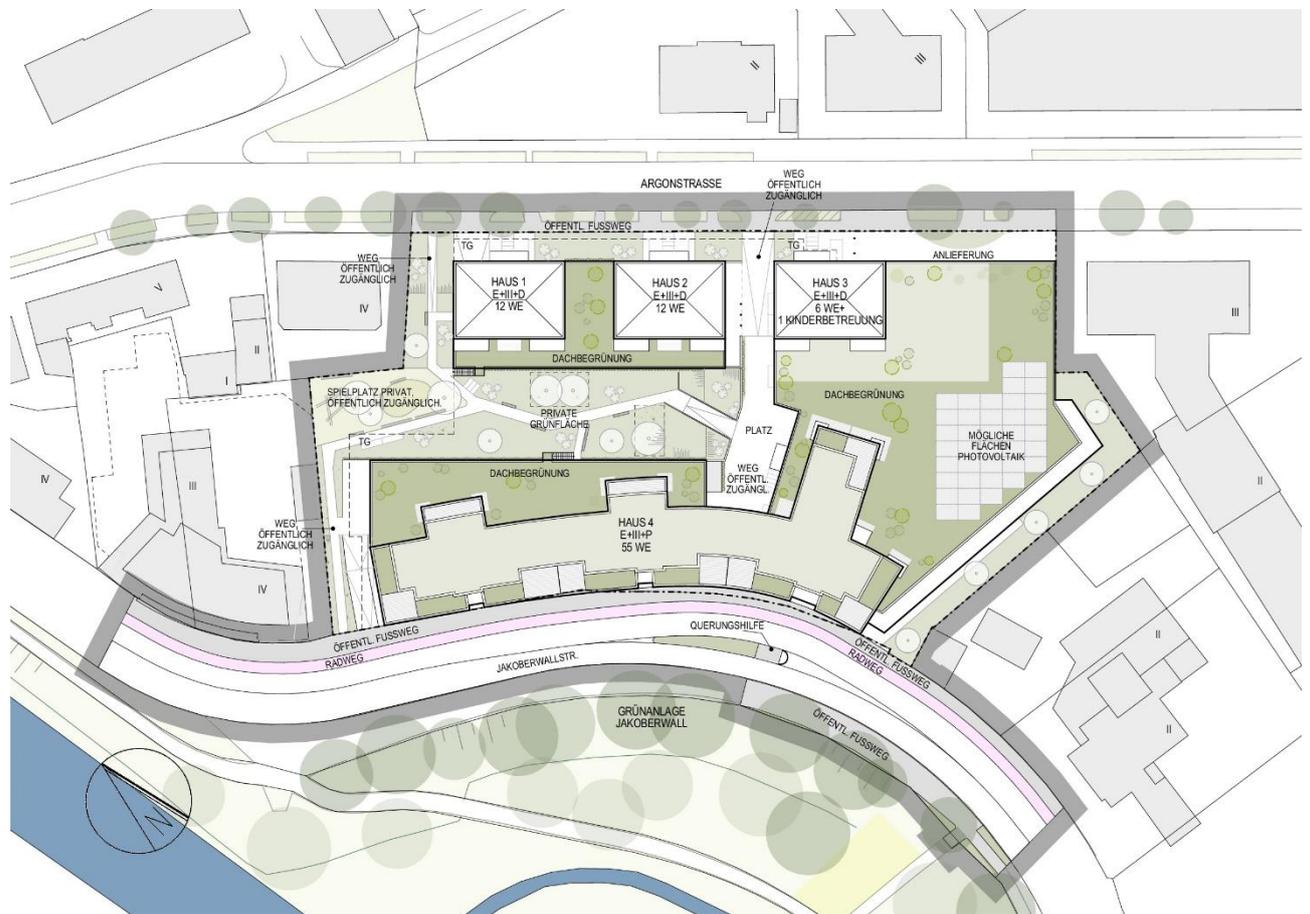
## F.7. Gehölzbestandsplan



Bürogemeinschaft OPLA, Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg,  
Gehölzbestand in der Fassung vom März 2024

maßstabsfrei

## F.8. Plankonzept – Draufsicht



Anna Architekten Augsburg  
Stand Februar 2024

## G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 457 A, Aufstellung

Einleitungs-, Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss	[Stadtrat]
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

