

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 303

„Zwischen der Deutschenbaurstraße und der Eberlestraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	5
A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	6
C.3. Schlussbestimmungen	15
D. Begründung	16
D.1. Anlass der Planung	16
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	16
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	16
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	17
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	17
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	17
D.2.5. Topografie, Vegetation	17
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	18
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	19
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	19
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	20
D.4. Planungsvorgaben	21
D.4.1. Landes- und Regionalplanung	21
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept und räumliches Leitbild	21
D.4.3. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept	22
D.4.4. Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg	22
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	24
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	24
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen	25
D.5.3. Erschließungskonzept	32
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	34
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept	36
D.5.6. Umweltbelange	37
D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	44
D.7. Städtebauliche Statistik	46
D.7.1. Plangebietsfläche	46
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	47
E.1. Vorschriften und Regelwerke	47
E.2. Altlasten	47
E.3. Bodendenkmäler	47
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze	48
E.5. Baumschutzverordnung	48
E.6. Barrierefreiheit	48
E.7. Hochwasserangepasste Bauweise, Vorgaben zu Hochwasserrisikogebieten	48
F. Anlagen	50
F.1. Luftbild	50
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	51
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	52
F.4. Bebauungsplan Nr. 284 (Ausschnitt Planzeichnung)	53
F.5. Lageplan HQ _{extrem}	54

F.6. Gehölzbestandsplan	55
F.7. Planungskonzept	56
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	57

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
AG	Aktiengesellschaft
BauGB	Baugesetzbuch
Baumschutzverordnung	Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
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“
EFH	Erdgeschossfertigfußboden
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Abkürzung	Erläuterung
HQ ₁₀₀	hundertjähriges Hochwasserereignis
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses
FSt	Fahrradstellplatz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)
OK	Gebäudeoberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TGa	Tiefgarage
US	United States
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgenden Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 303, „Zwischen der Deutschenbaurstraße und der Eberlestraße“, als Satzung:

- § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB
- Art. 6 Abs. 5, Art. 79 und Art. 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 15.05.2024.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 15.05.2024.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 15.05.2024.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

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

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 303, „Zwischen der Deutschenbaurstraße und der Eberlestraße“, wird für den Bereich zwischen der Eberlestraße (einschließlich) sowie den Grundstücken Fl.Nrn. 383/35, 383/34 und 435 (teilweise einschließlich), jeweils Gemarkung Pfersee im Osten, der Fl.Nr. 381/2, Gemarkung Pfersee im Süden, der Deutschenbaurstraße (einschließlich) im Westen und der Flandernstraße (einschließlich), Gemarkung Kriegshaber, sowie den Grundstücken Fl.Nrn. 381/6, und 381/11, jeweils Gemarkung Pfersee im Norden aufgestellt.

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

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

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(2) Fremdwerbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen jeweils bis zu folgender GRZ überschritten werden:

- WA 1: GRZ maximal 0,55,
- WA 2: GRZ maximal 0,81.

(3) Im WA 2 sind Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO auf den Dächern viergeschossiger Gebäudeteile zulässig und mit ihren Außenmaßen bei der zulässigen Geschossfläche (GF) mitzurechnen. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf um maximal 2,7 m überschritten werden. Je Aufenthaltsraum ist eine maximale Grundfläche (GR) von 20 m² zulässig. In Summe sind pro Dachfläche maximal 40 m² Grundfläche (GR) erlaubt.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

(1) Die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) sind jeweils in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenangabe des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH). Gebäudeoberkante ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika).

(2) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) neuer Gebäude darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) höchstens um 0,20 m unter- bzw. überschreiten.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftung, Aufzugsschacht etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.
2. Bei Aufenthaltsräumen im Sinne des § 5 Abs. 3 ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachaußenkante des Aufenthaltsraums. Aufenthaltsräume müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 6,5 m je Eingang überschreiten.
- (3) An den Westfassaden dürfen auskragende Balkone auf maximal 50 % der Fassadenlänge die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Balkon überschreiten. Zwischen einzelnen Balkonen muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Dies gilt auch für Südfassaden, sofern diese eine Fassadenlänge von mindestens 20 m haben.
- (4) An den Westfassaden dürfen Terrassen auf maximal 75 % der Fassadenlänge bis zu 3,0 m die Baugrenzen überschreiten. Dies gilt auch für Südfassaden, sofern diese eine Fassadenlänge von mindestens 20 m haben. Im WA 2 dürfen zusätzlich die Baugrenzen der Südfassaden auf voller Fassadenlänge durch Terrassen bis zu einem Abstand von mindestens 1,0 m zur südlich angrenzenden Grundstücksgrenze überschritten werden, sofern sie Kinderbetreuungseinrichtungen dienen.

Terrassen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten, Überdachungen oder ähnliches überbaut werden.

- (5) Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Gebäudeoberkanten baulicher Anlagen bestimmt.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

- (1) Abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die nachgenannten Nutzungen wie folgt:
 1. Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind 1,1 Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen. 10 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Je 30 m² Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.
 2. Bei staatlich gefördertem Wohnungsbau mit einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren sind 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen. 20 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Je 30 m² Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.
 3. Alle Besucherstellplätze sind extra zu kennzeichnen und dauerhaft für Besucher bereitzustellen.

Regelungen in der jeweils gültigen Stellplatzsatzung für Sonderformen der Wohnnutzung, wie z. B. Gebäude mit Altenwohnungen, Studentenwohnungen etc. sowie für alle Nicht-Wohnnutzungen bleiben von den vorstehenden Abweichungen unberührt und sind anzuwenden.

- (2) Sämtliche Kfz-Stellplätze (einschließlich der Besucherstellplätze) sind in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) anzuordnen. Licht- und Lüftungsschächte zur Belichtung / Belüftung der Tiefgarage sind im WA 2 auch außerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) zulässig, nicht jedoch innerhalb der mit „g+f“ festgesetzten Fläche.
- (3) Oberirdische Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- (4) Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, in den Tiefgaragen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen („FSt“) zulässig. Mindestens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden oder in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.
- (5) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Pergolen, sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Na“ zulässig.
- (6) Im WA 2 sind Dachterrassen und Aufenthaltsräume auf Dächern ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche „Na“ zulässig.
- (7) Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.
- (8) Mülleinhausungen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen („Na“) zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender waagerechter Attika und Dachbegrünung auszubilden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen im Bereich dachflächenintegrierter Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, technischer Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen etc.), von Vordächern sowie den Wohnungen bzw. sonstigen Nutzungen unmittelbar zugeordnete Dachterrassen.
- (2) Aufenthaltsräume auf Dächern / Dachterrassen
Die Dachflächen von Aufenthaltsräumen auf Dächern sind zu begrünen. Dachterrassen müssen an die Aufenthaltsräume angrenzen. Dachterrassen dürfen auf den Dächern der IV-geschossigen Gebäudeteile eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschreiten und sind in wasserdurchlässiger Weise zu errichten (z. B. Holzlattungen, sickerefähige Beläge).
- (3) Nebengebäude sind mit Flachdächern bis zu einer Dachneigung von maximal 5° und ab einer Größe von 10 m² mit Dachbegrünung auszuführen.

- (4) Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie die Tiefgaragenauf- und -abgänge sind baulich einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Erforderliche Notausgänge aus der Tiefgarage im WA 2 sind hiervon ausgenommen. Die Einhausungen sind ab einer Größe von 10 m² mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- (5) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Gebäudefassade bzw. Dachfläche integriert oder als Aufständigung auf dem Dach generell zulässig, wobei diese Anlagen auf dem Dach nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen. Auf den Aufenthaltsräumen auf Dächern nach § 6 Abs. 3 sind aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.
- (6) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude bzw. die Tiefgarage zu integrieren bzw. innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen („Na“) zulässig. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter innerhalb der festgesetzten Flächen („Na“) sind baulich einzuhausen, so dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind, und mit einer Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind die entlang der Deutschenbaur- und Eberlestraße festgesetzten Flächen für Abfall zur Bereitstellung der Müllbehältnisse am Abholtag.
- (7) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Im Bereich zu verlegender Erdkabel muss die Oberkante von Tiefgaragendecken mindestens 0,8 m unter dem endgültigen Geländeniveau liegen.
- (8) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden.
- (9) Den Wohngebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen- und private Gartenbereiche dürfen mit transparenten Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m eingefriedet werden. Diese Einfriedungen haben ohne Sockel zu erfolgen und sind mit einer zaunhohen Hecke gemäß Artenliste in § 11 Abs. 2 und der Pflanzdichte gemäß § 11 Abs. 3 zu hinterpflanzen. Im WA 2 dürfen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m errichtet werden, sofern sie Kinderbetreuungseinrichtungen dienen.
- (10) Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Dachterrassen müssen Sichtschutzelemente oder aus immissionsschutzfachlichen Gründen gemäß § 13 Abs. 3 erforderliche Abschirmungen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Diese dürfen in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbe-

anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.

- (2) Zusätzlich ist pro Gebäude jeweils straßenseitig ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m² zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.
- (3) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,
 - blinkende und bewegliche Werbungen,
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.
- (4) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten gemäß der Artenliste in Absatz 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind aus der Artenliste der sogenannten „Klimabäume“ in Absatz 2 umzusetzen.

(2) Pflanzliste / Pflanzenauswahl

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Klimabäume 1. Ordnung

Acer platanoides 'Allershausen'	Spitz-Ahorn 'Allershausen'
Ginkgo biloba (männliche Sorte)	Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus resista® 'Rebona'	Ulme 'Rebona'

Bäume 2. Ordnung

Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche

Klimabäume 2. Ordnung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn 'Autumn Blaze'
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
Malus tschonoskii	Wolliger Zierapfel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne 'Chanticleer'
Sophora japonica	Schnurbaum
Ulmus resista® 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'

Sträucher entlang öffentlicher oder öffentlich zugänglicher Wege

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball
Weigela in Sorten	Weigelia

Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Taxus baccata	Europäische Eibe
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Gewöhnlicher Liguster

(3) Pflanzenqualität

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen).

Bäume / Klimabäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm

Sträucher entlang öffentlicher und öffentlich zugänglicher Wege

Solitärsträucher, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Höhe 125-150 cm

Heckenpflanzen

Heckenpflanzen aus strauchartig wachsenden Gehölzen (verpflanzte Sträucher), Höhe 60 – 100 cm

Heckenpflanzen aus baumartig wachsenden Gehölzen (Heister), Höhe 125 – 150 cm

- (4) Für die Ersatzbaumpflanzungen im Straßenbegleitgrün östlich der Deutschenbaurstraße wird folgende Baumart festgesetzt:
Ulmus resista® 'New Horizon', Pflanzenqualität gemäß Absatz 3.
Sollte bei einem Ausfall der Pflanzung ein artgleicher Ersatz nicht angeraten erscheinen, sind alternative Klimabaumarten aus der Liste in Absatz 2 zu verwenden.
- (5) Für nicht hinsichtlich der Art festgesetzte Gehölzpflanzungen ist die Pflanzliste in Absatz 2 zugrunde zu legen.
- (6) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben. Im Fall der neu zu pflanzenden Bäume im Straßenbegleitgrün der Deutschenbaurstraße kann diese Mindestbreite ausnahmsweise unterschritten und die bestehende Breite des Pflanzstreifens von 1,40 m belassen werden. Unter dem angrenzenden Geh- und Radweg auf der Ostseite der Deutschenbaurstraße ist im Bereich der zukünftigen Baumstandorte in einer Breite von 4 m überfahrbares Baumsubstrat einzubauen.
- (7) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,8 m Tiefe zu gewährleisten.
- (8) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang in der Lage abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung und das in der Planzeichnung (Teil A) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.
- (9) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m (bei Säulenform 5,0 m) zur Kronentraufe unzulässig.
- (10) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen und in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzte Bestandsgehölze sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

Sind Bestands- oder Neupflanzungen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Arten aus der Liste in Absatz 2 zu verwenden.

- (11) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Feuerwehraufstellflächen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Naturrasen- / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (12) Das Freiräumen von Baufeldern (Rodung von Gehölzen) ist nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Direkt vor der Rodung bzw. dem Abriss sind die Bäume bzw. Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken (Baumhöhlen etc.) zu prüfen. Bei vorhandenen Fledermäusen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen abzustimmen.

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

- (13) Die öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrs- und Grünflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der dargestellten Zahl mit standortgerechten Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.

Weitere Bestimmungen

- (14) Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- (15) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standortes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

§ 12 Grund- und Hochwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen 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 allgemeinen Wohngebietes zur Versickerung zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgaragen zu beachten. Festgesetzte Baumstandorte sind zu berücksichtigen.

§ 13 Immissionsschutz

Schutz vor Verkehrslärm

- (1) Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind vorzugsweise nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen (z. B. eingeschränkte Grundrissgestaltung) nicht möglich ist, müssen die

Außenbauteile der Räume an den gekennzeichneten Fassaden ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Gleichung (6) der DIN 4109 aufweisen.

- (2) Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den gekennzeichneten Fassaden nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- (3) Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, (Dach-)Terrassen) sind nur zulässig, sofern ein mindestens 5 m² großer Bereich geschaffen werden kann, in welchem für die Tagzeit ein Wert von 60 dB(A) eingehalten werden kann.

§ 14 Geh- und Fahrradfahrrechte

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche „g+f“ ist mit Geh-, Betretungs- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 15 Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 284, „Sullivan Heights“,
in Kraft getreten am 15.02.2002.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 17 Inkrafttreten

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

D. Begründung

in der Fassung vom 15.05.2024.

D.1. Anlass der Planung

Das im Norden des Stadtteils Pfersee, zwischen der Deutschenbaurstraße und der Eberlestraße gelegene Areal, war im östlichen Teilbereich ursprünglich Sitz der Castro GmbH, einem Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau und Medizintechnik. Der Betrieb hat inzwischen einen neuen Standort im Gewerbegebiet „Airpark“ am Flughafen Augsburg bezogen, weshalb die Fläche nun einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden soll. Südlich des Gewerbebetriebes wurde ein Einfamilienhausgrundstück, das seit Oktober 2020 nicht mehr bewohnt war, in den Planumgriff miteinbezogen. Sämtliche Gebäude und versiegelten Flächen wurden bereits zurückgebaut, so dass in diesem Bereich die Flächen derzeit brachliegen. Westlich an den ehemaligen Gewerbestandort anschließend liegt eine private Grünfläche mit teilweise markantem Baumbestand entlang der Deutschenbaurstraße.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 381/5, 382, 382/7 und 382/10, jeweils Gemarkung Pfersee haben sich zu einer abgestimmten Entwicklung des Gesamtareals entschlossen und beabsichtigen in zwei getrennten Baukörpern insgesamt etwa 79 Wohnungen sowie eine zweigruppige Kita zu errichten, um dem im Stadtgebiet vorhandenen hohen Wohnraumbedarf, insbesondere auch an bezahlbarem Wohnraum zu begegnen.

Der westliche Teilbereich des für die geplante bauliche Neuordnung vorgesehenen Areals liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 15.02.2002 rechtskräftigen BP Nr. 284 „Sullivan Heights“, auf dessen Basis die geplante Entwicklung planungsrechtlich nicht möglich ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung müssen die im rechtskräftigen BP Nr. 284 bislang als private Grünfläche festgesetzten Flächen in ein WA gemäß § 4 BauNVO geändert und die sich bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen im östlichen Teilbereich ebenfalls als ein WA festgesetzt werden. Hierzu ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 303 erforderlich.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 303 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den Bereich zwischen der Deutschenbaurstraße (einschließlich) im Westen und der Eberlestraße (einschließlich) sowie der Grundstücke Fl.Nrn. 383/34, 383/35 und 435 (teilweise einschließlich), jeweils Gemarkung Pfersee im Osten und wird im Norden durch die Grundstücke Fl.Nrn. 381/6 und 381/11, jeweils Gemarkung Pfersee, sowie die Flandernstraße (einschließlich) und im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 381/2, Gemarkung Pfersee, begrenzt.

Das ca. 0,88 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteiles Pfersee, ca. 100 m südlich der Bürgermeister-Ackermann-Straße und etwa 1,5 km nordwestlich des Augsburger Hauptbahnhofes.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl.Nrn. 381/5, 382, 382/7 und 382/10, jeweils Gemarkung Pfersee befinden sich im Eigentum mehrerer privater Vorhabenträger.

Die im Umgriff befindlichen, öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Deutschenbaurstraße (Fl.Nr. 370/1, Gemarkung Pfersee), der Eberlestraße (Fl.Nr. 383/2, Gemarkung Pfersee) und der Flandernstraße (Fl.Nr. 381/2 Gemarkung Kriegshaber) befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg. Das Grundstück Fl.Nr. 435, Gemarkung Pfersee, welches bereits im BP Nr. 284 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, liegt im Eigentum eines privaten Dritten.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Auf dem östlichen Teilbereich des Plangebietes befanden sich ursprünglich der Sitz der Castro GmbH sowie ein Wohnhaus. Durch den mittlerweile abgeschlossenen Rückbau dieser Gebäude liegt das Areal derzeit brach. Vereinzelter Gehölzbestand wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt. Mehrere prägende Einzelbäume im Bereich der künftigen Kita-Freiflächen werden dauerhaft erhalten.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich überwiegend als Rasen- / Wiesenfläche dar. Diese wird von teilweise großen, prägenden Bäumen, insbesondere entlang der Deutschenbaurstraße sowie am südlichen Rand des Gebietes, gesäumt.

Im Bereich der Eberlestraße verlaufen beidseitig Gehwege. Entlang der Deutschenbaurstraße ist neben beidseitigen Gehwegen auch ein Radweg vorhanden. Der Gehweg ist durch Straßenbegleitgrün mit straßenbegleitenden Bäumen von diesem Radweg getrennt. Westlich der Verkehrsflächen der Deutschenbaurstraße schließt Straßenbegleitgrün mit Baumbestand an den Gehweg an.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die nördliche, westliche und südliche Umgebung ist durch viergeschossigen Geschosswohnungsbau geprägt. Hierbei handelt es sich um ehemalige Wohngebäude der US-Streitkräfte, die nach Sanierung größtenteils zu Mietwohnungen umgewandelt wurden. Östlich und südöstlich des Plangebietes, entlang der Eberlestraße, befinden sich neben zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Das überplante Areal ist mit einem mittleren Höhengniveau von etwa 477,5 m ü. NHN weitestgehend eben. Von der Deutschenbaurstraße im Westen (ca. 478 m ü. NHN) bis zur Eberlestraße im Osten (ca. 477 m ü. NHN) fällt das Gelände um etwa einen Meter ab.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Diese wird an der Deutschenbaurstraße durch mehrstämmige Baumgruppen aus Feldahornen und Hainbuchen (geschützt gemäß Baumschutzverordnung) geprägt, die wegen ihrer Größe auch eine räumliche Wirkung entfalten. Im Straßenbegleitgrün auf der Ostseite der Deutschenbaurstraße befinden sich drei, auf der Westseite vier Berg-Ahorne. An der südlichen Vorhabengebietsgrenze besteht eine aus sieben Ahornen, Linden und Kastanien zusammengesetzte Baumreihe, die aufgrund der Baumschutzverordnung ebenfalls geschützt ist. (Siehe Anlage F.6.)

Im östlichen Teilbereich befinden sich nach dem Rückbau der Gebäude noch eine Linde, zwei Lärchen und eine Birke. Ursprünglich das Betriebsgebäude umgebender Gehölzbestand wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt, so dass das in der Stadtbiotopkartierung kartierte Biotop (A-1150-001) in diesem Bereich nicht mehr vorhanden ist. Südlich der geplanten Kindertagesstätte befindet sich noch eine Baumgruppe aus einem Feld-Ahorn (innerhalb des Baugrundstücks) und zwei Berg-Ahornen (auf dem südlichen Nachbargrundstück).

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Bereich der Wertachauen zuzuordnen, wo meist nacheiszeitliche Ablagerungen bzw. Umlagerungen eiszeitlicher Schotter in den Talebenen der Wertach vorherrschen. Als natürlicher Untergrund ist für das Plangebiet von jungholozänen Auesedimenten auszugehen, welche aus Feinsanden und untergeordnet aus kiesig mit tonig bis mergeligen Zwischenschichten bestehen. Aufgrund der vorhandenen gewesenen Bebauung auf dem östlichen Teilbereich des Plangebietes sowie der vormaligen Nutzung der heutigen Grünfläche zur Bauschutt-Ablagerung und damit verbundenen Oberflächenverdichtungen ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit bereits eine vollständige Veränderung der ursprünglichen Untergrundverhältnisse stattgefunden hat und keine natürlichen Böden mehr anzutreffen sind.

Im westlichen Planbereich (Fl.Nr. 381/5, Gemarkung Pfersee) liegen anthropogene Geländeauffüllungen mit untergeordnet auch bodenfremden Bestandteilen wie Aschen, Schlacke oder Schutt (Ziegelbruch) vor, die teils auch Schadstoffbelastungen aufweisen können. Bisherige Untersuchungen konnten eine Belastung des Bodens und damit eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nicht ausschließen. Inwiefern für diese Aufschüttungen vertiefende Untersuchungen oder die Sanierung dieser Flächen erforderlich sind, ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht abzustimmen.

Im Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes (Fl.Nr. 382 der Gemarkung Pfersee) ergaben sich Altlastenverdachtsmomente hinsichtlich der Nutzungen durch einen metallverarbeitenden Betrieb, bei dem der Einsatz von Lösemitteln nicht ausgeschlossen werden konnte, sowie durch die Nutzung im Rahmen einer Tankstelle. Darüber hinaus liegen in dem Bereich außerhalb des ehemaligen Gebäudebestandes nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen vor. Zur Mächtigkeit und Zusammensetzung der Auffüllungen gibt es keine belastbaren Informationen, da bisher keine tiefenhorizontierten Beprobungen bis zur Auffüllungssohle erfolgten. Auch wenn eine abschließende Gefährdungsbetrachtung des gesamten Auffüllungskörpers derzeit noch nicht für alle Eventualitäten belastbar möglich ist, so liegen dennoch keine Hinweise auf eine Grundwasserbeeinträchtigung vor. Etwaige Problemstellungen lokal noch vorhandener Schadstoff-

einträge sowie bei direktem Bodenkontakt können mit Nachuntersuchungen oder baubedingten Aushubmaßnahmen gelöst werden. Im Rahmen des Rückbaus der Gebäude wurde auch der Bereich der Tankstelle einer Sanierung unterzogen. Inwiefern hinsichtlich der nutzungsspezifischen Verdachtsmomente vertiefende Untersuchungen oder weitergehende Sanierungen dieser Flächen erforderlich sind, ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht abzustimmen.

Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der höchste Grundwasserstand zwischen 472 m und 473 m ü. NHN und somit ca. 4 m bis 5 m unter dem bestehenden, mittleren Geländeniveau. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 471 m ü. NHN und somit rund 6 m bis 7 m unter Geländeniveau.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areals für den MIV-, Fahrrad- und Fußverkehr ist über die im Osten bzw. im Westen unmittelbar anliegende Eberle- bzw. Deutschenbaurstraße auch heute schon gewährleistet. Diese verbinden das Plangebiet mit der übergeordneten Bürgermeister-Ackermann-Straße, die das Gebiet sowohl für den MIV als auch den Fahrradverkehr an das rund 2,0 km in östlicher Richtung entfernte Stadtzentrum anbindet. In westlicher Richtung bildet die Bürgermeister-Ackermann-Straße eine Verbindung zur Bundesstraße B 17 und damit weiter zur Bundesautobahn A 8.

Das Plangebiet ist mit den Stadtbuslinien 32 und 35, die hier in den Hauptverkehrszeiten im 15 bis 20-Minuten-Takt verkehren, durch den ÖPNV bereits gut erschlossen. Direkt nordöstlich des Plangebietes liegt an der Eberlestraße die Haltestelle „Flandernstraße“ der Buslinie 35. Diese bindet den Standort an den Oberhauser Bahnhof und die Straßenbahnlinie 2 in wenigen Minuten an. Die Haltestelle „Reinöhlstraße“ der Buslinie 32 befindet sich rund 100 m nördlich des Plangebietes und verbindet den Standort zusätzlich direkt mit dem Augsburger Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof sowie dem Universitätsklinikum Augsburg.

Als Bestandteil des Projekts „Mobilitätsdrehscheibe Augsburg“ ist die Führung der Straßenbahnlinie 5 in der Bürgermeister-Ackermann-Straße vorgesehen, durch die die Buslinie 32 künftig ersetzt werden soll. Damit wird das Plangebiet künftig noch besser an den ÖPNV angebunden.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame FP weist das Vorhabengebiet bereits als Wohnbaufläche aus (siehe Anlage F.3.).

In der Mitte des Plangebietes sind „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ dargestellt. Diese Gehölzstrukturen wurden bereits teilweise im Zuge des Rückbaus des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 382, Gemarkung Pfersee in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt. Im Rahmen der Neuordnung

und Entwicklung des neuen Wohnquartiers sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen durch geeignete Baumpflanzungen zwischen den beiden Teilbereichen die entnommenen Gehölzstrukturen neu aufgebaut werden.

Die geplante Wohnbauentwicklung kann somit ohne Änderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen FP entwickelt werden.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Deutschenbaurstraße besteht der seit dem 15.02.2002 rechtskräftige BP Nr. 284 „Sullivan Heights“ (siehe Anlagen F.2. und F.4.). Der BP Nr. 284 setzt für diesen Teilbereich eine private Grünfläche sowie zu erhaltende Bäume entlang der Deutschenbaurstraße fest. Die Deutschenbaurstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit beidseitig als zu erhalten festgesetzten Bäumen ausgewiesen. Die geplante wohnbauliche Entwicklung im westlichen Teil des Plangebietes ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt planungsrechtlich nicht zulässig.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes entlang der Eberlestraße ist kein Bestandteil eines rechtskräftigen BP oder einer anderen Satzung nach dem BauGB. Daher beurteilt sich dieser derzeit als Innenbereich nach § 34 BauGB. Das geplante Vorhaben wäre jedoch in der geplanten Dichte voraussichtlich nicht im vollen Umfang nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist daher die Aufstellung eines qualifizierten BP erforderlich, mit dem die hierfür notwendigen Erschließungs- und Grünstrukturen, die Anordnung und Höhenausdehnung der neuen Baukörper, der erforderliche Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die erforderliche soziale Infrastruktur planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der BP Nr. 303 ändert mit Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den BP Nr. 284 und hebt diesen insoweit auf.

D.3.2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der BP Nr. 303 wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits bislang zumindest in Teilen baulich genutzter und stark versiegelter Bereich (ehemaliger Gewerbebetrieb) inmitten der bestehenden Siedlungsstrukturen des Stadtteiles Pfersee planerisch neu geordnet und zu einem Wohnquartier weiterentwickelt werden soll.

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

- Es handelt sich um einen BP 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 geplante Nutzung mit ca. 2.700 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den BP Nr. 303 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.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Augsburg ist im LEP Bayern als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Eine Ausweisung von Bauflächen soll 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 werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen, in dem unter anderem auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden soll.

Mit der geplanten Neuordnung und Entwicklung des inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Pfersee liegenden Areals kann sowohl dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ als auch dem Anbindegebot vollumfänglich Rechnung getragen werden. Zudem rechtfertigt auch der hohe Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet von Augsburg die geplante Siedlungsentwicklung. Landes- oder regionalplanerische Belange stehen der geplanten Weiterentwicklung des Quartiers demnach nicht entgegen.

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept und räumliches Leitbild

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK und das am 28.10.2021 vom Stadtrat hierzu beschlossene räumliche Leitbild dienen der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und sind als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Das STEK und das räumliche Leitbild geben Zielsetzungen vor, die auch für die geplante Wohnbauentwicklung zwischen Eberle- und Deutschenbaurstraße herangezogen werden können.

Die Umnutzung des Areals und der Neubau von Wohnungen entspricht dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotentialen.

len im innerstädtischen Siedlungsbereich (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Darüber hinaus wird eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowie eine Neugestaltung von Grün- und Freiflächen ermöglicht.

Neben einer flächensparenden Bauweise und energetischen bzw. zukunftsweisenden Bauformen sind wohnortnahe vernetzende Grünstrukturen, die verschiedene Nutzungen übernehmen können, einzuplanen. Diese multifunktionalen Freibereiche können sowohl eine freizeitorientierte (Sport- und Bewegungsbereich, Spielplatz) als auch eine klimatische Funktion (z. B. Retentionsraum für Niederschlagswasser, stadtklimatische Kühlung) übernehmen.

Durch die geplante Errichtung einer Kita werden dringend benötigte wohnortnahe Kindergartenplätze geschaffen.

D.4.3. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 24.09.2013 förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes „Pfersee / Sheridan-Kaserne“. Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes ist das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbau-Pfersee“ vom Mai 2013.

Wesentliche Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes sind unter anderem:

- Verbesserung der Lebensqualität für Jung und Alt
- wohnungsnahe Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten
- Anpassung von Wohnraum und differenzierte Wohnungsangebote
- Ansiedlung von Arbeitsplätzen
- Gestaltung und Steigerung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen
- neue Grünflächen und verbesserte Freizeitangebote

Die Realisierung von entsprechenden Maßnahmen erfolgt bzw. erfolgte im Rahmen von konkreten Konzepten und Einzelmaßnahmen. Mit der vorliegenden Planung kann entsprechend Kapitel 6 „Umweltverträgliche Mobilität“ des Entwicklungs- bzw. Handlungskonzeptes die Fußwegeverbindung zwischen der Deutschenbaur- und der Eberlestraße durch entsprechende Dienstbarkeiten auf privaten Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden.

D.4.4. Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags kommt bei vorliegendem Planungsvorhaben zum Einsatz, weil den Vorhabenträgern zu erweitertem Baurecht verholfen werden soll. In diesem Zusammenhang werden die bei der Schaffung und Realisierung von zusätzlichem Baurecht entstehenden kausal bedingten Kosten (unter anderem für die Planung, Erschließung und Folgeeinrichtungen) dem Planungsbegünstigten auferlegt.

Mit Beschluss vom 23.04.2020 hat der Augsburger Stadtrat neue Maßgaben beschlossen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf Bestreben Dritter zu beachten sind.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss III (Teil B Nr. 4.1.2. „Grundstücke für sonstige Grünflächen“) sind mindestens 15 % der Bruttobaugebietsfläche, d. h. der in die Planung

eingebraachten Grundstücke der Investoren als selbstständige öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Eine Ausnahme von dieser Grünflächenquote kann nur durch einen Beschluss des Stadtrates erfolgen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes würde hier eine sehr kleine öffentliche Grünfläche entstehen. Gleichzeitig würde sich durch die Grünfläche ein erhöhter Unterhaltsbedarf für die Stadt Augsburg ergeben, der in einem Missverhältnis zum Nutzen der Fläche stünde. Die Planung sieht vor, dass die Freiräume des neuen Wohnquartiers als private, durchlässig gestaltete Grünflächen gut nutzbar und mit hoher Aufenthaltsqualität sowohl im privaten als auch im halböffentlichen Bereich gestärkt werden. Hierzu werden die Freianlagen (BayBO-Spielplätze, private Fußwegeverbindung etc.) funktional und gleichzeitig attraktiv gestaltet, sodass die kommunikativen Freibereiche den Wohnwert erhöhen und der Nachbarschaftsbildung dienen. Der stadtbildprägende Baumbestand entlang der Westgrenze des Plangebietes wird dauerhaft in seinem Bestand gesichert und im südlichen Bereich durch weitere Baumpflanzungen ergänzt. Die private Fuß- und Radwegeachse im Norden des Plangebietes wurde mittels einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Augsburg für die Allgemeinheit vertraglich gesichert. Durch eine Abzweigung der privaten Fuß- und Radwegeachse in Richtung Süden bis zur Kita, die im Rahmen der Teilungsvereinbarung gesichert wird, ist deren Erreichbarkeit gewährleistet. Zudem wird eine qualifizierte Freiflächenplanung der privaten Außenräume im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Der Verzicht auf die Abtretung und Festsetzung einer selbstständigen öffentlichen Grünfläche kann hierdurch ausreichend kompensiert und begründet werden.

Die Notwendigkeit der Schaffung der sozialen Infrastruktur gemäß Teil B 5. „Schaffung der sozialen Infrastruktur“ des Grundsatzbeschlusses III findet sich durch die Planung der zweigruppigen Kita im Plankonzept wieder. Die Sicherung des neuen Kinderbetreuungsstandorts wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 303 geregelt.

Gemäß Teil B 6. „Schaffung preisgünstigen Wohnraums“ des Grundsatzbeschlusses III ist bei der Errichtung von mehr als 20 Wohneinheiten (nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 79 Wohneinheiten geplant) die Schaffung von preisgünstigem, geförderten Wohnraum auf mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Neubaugeschossfläche seitens der Investoren erforderlich. Nachdem gegenwärtig bereits im Teilbereich Eberlestraße Wohnbebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre, wurde der konkrete Umfang für die Ermittlung der Quote nach der frühzeitigen Beteiligung mit dem Amt für Wohnbauförderung und Wohnen sowie dem Stadtplanungsamt abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Bei der Ermittlung der Geschossfläche wurde das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB berücksichtigt und lediglich die Neubaugeschossfläche zur Festlegung der erforderlichen Anzahl an Wohnungen herangezogen. Im WA 1 ergibt sich somit eine Neubau-GF von 2.700 m² (entspricht der im BP festgesetzten GF) und im WA 2 eine Neubau-GF für Wohnen von ca. 750 m², woraus sich ca. 10 geförderte Wohnungen ergeben könnten. Die konkrete Anzahl und der Nachweis der Wohnungen wird mit Erstellung der Eingabepläne mit dem Amt für Wohnbauförderung und Wohnen festgelegt.

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

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung eines im östlichen Teilbereich ehemals gewerblich und wohnbaulich genutzten Areals sowie einer westlich angrenzenden privaten Grünfläche. An dem gut angebundenen Standort im Stadtteil Pfersee soll ein neues, hochwertiges Quartier für Geschosswohnungsbau mit einer zweigruppigen Kita entstehen. Mit Realisierung von etwa 79 Wohneinheiten kann ein nicht unerheblicher Beitrag zur Erfüllung der im Stadtgebiet Augsburg vorhandenen hohen Nachfrage nach verschiedensten Wohnraumangeboten geleistet werden. Die Kita soll in einem von der Eberlestraße abgewandten Teilbereich des dort geplanten Gebäudes untergebracht werden, um für die Kinder von Verkehrslärm abgeschirmte Freiflächen schaffen zu können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung müssen die im rechtskräftigen BP Nr. 284 bislang als private Grünfläche festgesetzten Flächen in ein WA gemäß § 4 BauNVO geändert und die sich bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ebenfalls als ein WA festgesetzt werden. Hierzu ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 303 erforderlich. Zur Gewährleistung einer funktionalen Erschließung werden auch die Verkehrsflächen der Eberlestraße und der Deutschenbaurstraße in den Umgriff des BP Nr. 303 einbezogen.

Planungskonzept

Das vorliegende Plankonzept wurde im Auftrag der Vorhabenträger durch ein externes Planungsbüro in Abstimmung mit der Stadt Augsburg entwickelt.

Die geplante Bebauung an der Deutschenbaurstraße weist überwiegend vier Geschosse auf. Die Gebäudestellung nimmt hierbei Rücksicht auf den stadtbildprägenden und schützenswerten Baumbestand (siehe D.2.5.). Durch das Abrücken von der Bauflucht des südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus kann der Erhalt der Baumgruppen dauerhaft gesichert werden. In dem der Straße zugewandten Bereich wird die städtebaulich prägende Struktur der südlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten bezüglich der ost-west-orientierten Baukörperstellung und der Höhenentwicklung aufgenommen. Der L-förmige Baukörper schafft durch die Ost-West-Orientierung des nördlichen Gebäudeteiles im Quartiersinneren eine Öffnung nach Süden und eine von den Immissionen der Deutschenbaur- und der Flandern- bzw. Bürgermeister-Ackermann-Straße abgeschirmte Hofsituation mit Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner. Das oberste Geschoss des Baukörpers in Ost-West-Orientierung wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Durch die geplante Gebäudekubatur ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO sowohl zur südlichen als auch zur nördlichen Bestandsbebauung und damit die Wahrung nachbarschützender Belange vollumfänglich möglich. Im westlichen Plangebiet werden voraussichtlich ca. 2.700 m² Bruttogeschossfläche für ca. 30 Wohneinheiten geschaffen.

Im östlichen Teilbereich entlang der Eberlestraße ist ein Geschosswohnungsbau mit integrierter zweigruppiger Kita vorgesehen. Nach dem bereits erfolgten Rückbau der bisherigen Gebäudestrukturen soll der Bereich künftig als räumlich markanter Auftakt in die Eberlestraße wirken. Hierzu wird insbesondere die bestehende Baukörperflucht der südlich angrenzenden Bebauung aufgenommen und eine städtebaulich angemessene

Höhenentwicklung mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen. Durch die geplante Gebäudekubatur ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO sowohl zur südlichen und nördlichen Bestandsbebauung und damit die Wahrung nachbarschützender Belange vollumfänglich möglich. Der U-förmige Baukörper weist einen nach Süden hin geöffneten Hof auf. Diese Orientierung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen, da dadurch unter anderem der maßgebliche Verkehrslärm der Eberle- sowie der Bürgermeister-Ackermann-Straße im Plangebiet selbst als auch für die südlich angrenzende Bestandsbebauung gemindert und ein ruhiger Innenhof mit Aufenthaltsqualität und den gemäß BayBO erforderlichen Spielplätzen für die künftigen Bewohner geschaffen wird. Im östlichen Vorhabenbereich werden voraussichtlich ca. 5.600 m² Bruttogeschossfläche für ca. 49 Wohneinheiten geschaffen. In dem westlichen Flügel des Baukörpers soll die Kita (ca. 500 m² Bruttogeschossfläche) als eingeschossiger Anbau mit Außenspielbereich integriert werden. Die zweigruppige Kita soll künftig ca. 50 Betreuungsplätze anbieten und wird für den Hol- und Bringverkehr von der Eberlestraße aus erschlossen. Fußläufig ist eine Zugänglichkeit von der Deutschenbaurstraße und der Eberlestraße gewährleistet.

Die künftigen Freiräume werden für eine private bzw. halböffentliche Nutzung (Gemeinschaftsflächen, Spielplätze nach BayBO etc.) ausgelegt, die auch durch eine für die Allgemeinheit zugängliche Wegeverbindung zwischen der Eberle- und der Deutschenbaurstraße öffentlich wirksam werden. Durch diese Wegeverbindung kann die Durchlässigkeit im Gebiet erhöht und die Kita sowohl von der Eberle- als auch von der Deutschenbaurstraße für den Fuß- und Radverkehr erschlossen werden.

Das gesamte neue Wohnquartier soll autofrei und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Sämtliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr der künftigen Nutzungen werden in zwei, den jeweiligen Baufeldern zugeordneten Tiefgaragen untergebracht, die von der Deutschenbaur- bzw. der Eberlestraße erschlossen werden. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum der Eberlestraße durch eine Gehwegaufweitung einige Kurzzeitstellplätze geschaffen, die auch teilweise der Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs zur Kita dienen können.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

D.5.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung einer wohnbaulichen Neuordnung des Areals wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als ein WA festgesetzt. Dieses teilt sich in die zwei Teilbereiche WA 1 im Westen und WA 2 im Osten auf. Die Aufteilung erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie unterschiedlicher Gestaltungsfestsetzungen. Die in den unmittelbar benachbarten Siedlungsgebieten des Stadtteiles Pfersee bereits existierende Nutzungsstruktur kann somit aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt werden. Letztlich orientieren sich die zur geplanten Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen daher weitestgehend am Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden im neuen Wohngebiet generell ausgeschlossen, da einerseits die für

diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit der verfolgten wohnbaulichen Neuordnung nicht vereinbar sind. Auch die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im neuen Wohnquartier generell unzulässig, nachdem diese Betriebe erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit einem mit den geplanten und bereits benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind.

D.5.2.1.2. Fremdwerbeanlagen

Fremdwerbeanlagen sind als störende gewerbliche Einrichtungen zu beurteilen, die das Ortsbild beeinträchtigen und dem Charakter des neuen Wohngebietes widersprechen. Sie sind daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und des Höchstmaßes der jeweils zulässigen Geschossfläche (GF), durch die Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt. Innerhalb der Baufelder werden zudem unterschiedliche Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen, um die gewünschte Höhenstaffelung zu regeln.

Die festgesetzte GRZ und GF für die einzelnen Baufelder orientieren sich eng an den Vorgaben des Planungskonzeptes (siehe Anlage F.7). Mit den geplanten, kompakten Gebäudestrukturen kann der in § 17 BauNVO definierte Orientierungswert für ein WA (GRZ 0,4, GFZ 1,2) im westlichen Teilbereich vollumfänglich eingehalten werden. Mit der im WA 1 festgesetzten GRZ von 0,26 sowie der absoluten GF von 2.700 m² ergibt sich in Bezug auf die künftig private Grundstücksfläche in diesem Bereich (ca. 2.829 m²) eine mögliche Grundfläche von ca. 736 m² und eine GFZ von 0,96. Im östlichen WA 2 ergibt sich mit der zulässigen GRZ von 0,46 bei einer Grundstücksfläche von ca. 4.293 m² eine maximal mögliche Grundfläche von 1.975 m² sowie bei der zulässigen GF von 5.600 m² eine GFZ von 1,31. Damit werden die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswerte (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) im östlichen Teilbereich geringfügig überschritten. Die zulässige Überschreitung begründet sich insbesondere durch die gewollte Nachverdichtung des innerstädtischen Bereichs und der Bereitstellung von zentral gelegenem Wohnraum. Die Überschreitung ist zudem vertretbar, da die Orientierungswerte in der Gesamtbetrachtung des Plangebiets eingehalten werden und Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung festgesetzt werden (z. B. Dachbegrünungen). Der geplanten kompakten Bebauung im WA 2 stehen großzügige Freianlagen zwischen den beiden Teilbereichen und großzügige Außenspielflächen für die Kita gegenüber. Als zusätzliche Kompensation wird für alle neu entstehenden Wohngebäude eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Zudem ist die künftige Bebauung räumlich so ausgelegt, dass ein Teil des wertvollen, prägenden Baumbestandes erhalten bleibt und in den Außenspielbereich der neuen Kita integriert werden kann. Mit der neuen halböffentlichen Wegeverbindung im Norden des Plangebietes kann zudem das neue Wohnquartier optimal mit dem bestehenden Siedlungsgebiet vernetzt werden. Insgesamt entsteht ein attraktives Wohnquartier an einem zum Teil ehemals nahezu vollständig versiegelten Gewerbebestandort.

Mit der Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Tiefgaragen) im WA 1 bis zu einer maximalen GRZ von 0,55 und im WA 2 bis zu einer maximalen GRZ von 0,81, wird sichergestellt, dass sämtliche Stellplätze für die neuen Nutzer und Bewohner (einschließlich der Besucherstellplätze) des neuen Wohnquartiers ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden können. Somit kann das Wohnquartier weitgehend vom MIV freigehalten werden. Mit diesen Überschreitungsmöglichkeiten können in Verbindung mit den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen weite Teile des Areals als versickerungsfähige Grünflächen ausgestaltet und einer hochwertigen, urbanen Gestaltung zugeführt werden. Aufgrund des bereits bisher am Standort des ehemaligen Gewerbebetriebes an der Eberlestraße vorhandenen hohen Versiegelungsanteiles und der Lage im bebauten Siedlungsgebiet des Stadtteiles Pfersee, sind infolge der zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ keine wesentlichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Bereich des Plangebietes zu erwarten.

Damit die geplanten Gebäudestrukturen auch in der vorgesehenen Kubatur und Ausformung errichtet werden, werden die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) und die Höchstwerte der jeweils auszubildenden Vollgeschosse nach den Vorgaben des aktuellen Planungskonzepts (siehe Anlage F.7.) im BP Nr. 303 festgesetzt. Durch die Festsetzung der OK in m ü. NHN kann eine auf das natürliche Gelände nachvollziehbare Höhenentwicklung gesteuert werden. Im WA 1 entstehen hierdurch Gebäude von maximal 12,0 m Höhe bei maximal vier Vollgeschossen. Im WA 2 kann an der Eberlestraße eine Gebäudehöhe von bis zu 13,2 m erreicht werden. Die Differenzen sind in den unterschiedlichen Höhen des natürlichen Geländes und der Errichtung von Hochparterrewohnungen an der Eberlestraße begründet. Durch die Staffelung werden große, massiv wirkende Baukörper vermieden, Gebäudehöhen der südlich angrenzenden Bestandsbebauung aufgenommen und eine (Schall-)Abschirmung zu den umliegenden Verkehrsflächen gewährleistet.

Auf den Dächern der IV-geschossigen Baukörper sollen Aufenthaltsräume im Sinne des Art 2 Abs. 5 BayBO zulässig sein, die aufgrund ihrer Eigenschaft auch bei der zulässigen GF hinzuzurechnen sind. Damit diese sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der neuen Gebäude einfügen und nicht übermäßig in Erscheinung treten, darf je Aufenthaltsraum eine Größe von 20 m² nicht überschritten und pro Dachfläche maximal 40 m² an Aufenthaltsräumen errichtet werden. Aus selbigem Grund dürfen diese die jeweils festgesetzte OK nur um maximal 2,7 m überschreiten.

Im Vergleich mit der umgebenden Bebauung kann mit den aktuell getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung künftig eine dem innenstadtnahen Standort und der Umgebungsbebauung angemessene Überbaubarkeit und Dichte für das Areal sichergestellt werden, die letztlich zu einer höheren Offenheit und Durchlässigkeit und damit auch zu einer ansprechenderen Freiraumqualität des gesamten Wohnquartiers führt.

D.5.2.3. Begründung sonstiger Festsetzungen

D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Die Festlegung der zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der neuen Gebäude orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf und soll ein möglichst homogenes städtebauliches Erscheinungsbild für das neue Wohnquartier sicherstellen. Im WA 1 sowie im westlichen Bereich des WA 2 sollen ebenerdige, barrierefreie Zugänge zu den Wohngebäuden und der Kita einschließlich der Außenspielfläche geschaffen werden. Zur Wahrung der Privatsphäre wird insbesondere für den Bereich an der Eberlestraße die Ausbildung eines Hochparterres ermöglicht. Hierdurch kann entlang der Straße und der Wegeverbindung durch das Wohngebiet ein um etwa 1,0 m höher gesetzter und damit von Einblicken durch Fußverkehr geschützter Wohnraum entstehen. Mit der zulässigen Höhentoleranz von 0,20 m (maximale Über- oder Unterschreitung) der festgesetzten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden sollen auf Ebene der Ausführungsplanung der zu konkretisierenden Freianlagenplanung noch Spielräume für Geländeanpassungen gegeben werden, beispielsweise um Abtreppungen bei Wegeverbindungen vermeiden zu können.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschacht, Belichtungselement etc.) 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 des gesamten neuen Stadtquartiers auswirken, dürfen diese die jeweils festgesetzte OK nur um maximal 2,0 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika) zurückgesetzt werden. Gleiches gilt für die im WA 2 zulässigen Aufenthaltsräumen auf Dächern, welche die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) um bis zu 2,7 m überschreiten dürfen.

D.5.2.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den eng gefassten Baugrenzen wird sichergestellt, dass die im aktuellen Planungskonzept (siehe Anlage F.7.) für das neue Wohnquartier vorgesehenen Gebäudestrukturen künftig auch stringent in dieser Form umgesetzt werden. Entlang der Eberlestraße wird eine Raumkante geschaffen, die den Verlauf der bestehenden, südlichen Bestandsbebauung aufnimmt. Im WA 1 kann durch die enge Baukörperfestsetzung insbesondere der Schutz der bestehenden Bäume entlang der Deutschenbaurstraße sichergestellt werden.

Für einzelne untergeordnete Gebäudeteile werden Möglichkeiten eröffnet, die engen Baugrenzen geringfügig zu überschreiten. So dürfen Vordächer als untergeordnete Gebäudeteile im Bereich der künftigen Gebäudeeingänge in eingeschränktem Umfang um bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von maximal 6,5 m je Eingang über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen.

Um ein geordnetes und homogenes Stadtbild zu wahren und um gleichzeitig die Schaffung von attraktivem Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen, werden weitere Regelungen zu Balkonen und Terrassen getroffen. Balkone dürfen an den West- und Südfassaden bis zu einem Anteil von 50 % die festgesetzten Baugrenzen um 1,5 m überschreiten. Zusätzlich dürfen an diesen Fassaden Terrassen bis zu einem Anteil von 75 % die festgesetzte Baugrenzen um 3,0 m überschreiten. Im Bereich der geplanten Kita ist eine größere Terrasse vorgesehen, die in die Freispielfläche der neu entstehenden zweigruppigen Kita integriert werden soll. Deshalb ist hier eine Überschrei-

tung der Baugrenze bis zur südlich anschließenden Grundstücksgrenze über die gesamte Fassadenlänge zulässig. Um nachbarschaftsschützende Belange zu berücksichtigen, ist dabei zu den südlichen Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Des Weiteren dürfen Terrassen außerhalb der Baugrenzen zur Wahrung des Stadtbildes nicht durch Wintergärten oder Überdachungen überbaut werden.

D.5.2.3.3. Abstandsflächen

Nachdem im Geltungsbereich des BP Nr. 303 die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen abschließend geregelt werden, wird im Folgenden begründet, dass auch bei den vorgesehenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Diese Begründung möglicher Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung benachbarter Nutzungen bzw. innerhalb des neuen Stadtquartiers selbst, wurde auf Grundlage der bei der Planung nicht zur Anwendung kommenden Abstandsflächenvorgaben nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO vorgenommen. Die für Wohnnutzung in Ansatz zu bringende Abstandsfläche von 1 H wurde für das nach den Vorgaben des Planungskonzeptes (siehe Anlage F.7.) definierte Baugrenzengefüge auf Grundlage der im BP Nr. 303 jeweils festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) ermittelt. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der abstandsrelevanten Wandhöhe wurde die jeweilige Topographie des Planareals herangezogen.

Abstandsflächen nach außen hin

Unter Berücksichtigung der regulären Abstandflächentiefe von 1 H sowie des 16-Meter-Privilegs, kann die Mindestanforderung für Allgemeine Wohngebiete nach außen hin zu allen maßgebenden Nachbargrundstücken vollumfänglich eingehalten werden. Mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung schutzbedürftiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu befürchten.

Abstandsflächen im Inneren des Plangebietes

Auch im Innenverhältnis können diese Vorgaben unter den geplanten Gebäuden größtenteils eingehalten werden. Lediglich zwischen den beiden Baufeldern überlagern sich die regulären Abstandsflächen auf einer Fläche von 2,2 m². Dabei kann nach Osten eine Abstandflächentiefe von mindestens 0,8 H und nach Westen von mindestens 0,9 H zum jeweilig benachbarten Baufeld eingehalten werden.

Bei der Bemessung von Abstandflächen vor Gebäudeaußenwänden wird regelmäßig davon ausgegangen, dass bei einem verbleibenden Lichteinfallswinkel von mindestens 45° zur Waagrechten in Höhe der Fensterbrüstung noch von einem ausreichenden Lichteinfall auszugehen ist, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Bei zwei sich gegenüberliegenden Gebäudewänden sind somit gesunde Wohnverhältnisse in der Regel dann noch gewährleistet, wenn beide Gebäudewände mindestens eine Abstandflächentiefe von 0,5 H einhalten. Im vorliegenden Fall kann zwischen den beiden Gebäuden eine Abstandflächentiefe von mindestens 0,8 H eingehalten werden. Den vorgenannten Bedingungen für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung wird somit Rechnung getragen.

D.5.2.3.4. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Gemäß der Überleitungsklausel der Beschlussfassung vom 12.10.2022 (BSV/22/08019) zur Einführung der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg, können in laufenden Bebauungsplanverfahren, für die wie hier vor dem 01.06.2022 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, durch textliche Festsetzungen vor allem für Wohnnutzungen Stellplatzschlüssel entsprechend der Stellplatzsatzung von 2016 vorgesehen werden. Demnach bestimmt sich im vorliegenden Bebauungsplan die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Wohnnutzungen gemäß der ehemals gültigen Stellplatzsatzung. Für Nicht-Wohnnutzungen (z. B. Kita) ist der Stellplatzbedarf entsprechend der neuen bzw. jeweils aktuellen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die für die geplanten Nutzungen im neuen Stadtquartier nachzuweisenden Kfz-Stellplätze (einschließlich Stellplätze für die Kita-Mitarbeitenden und Besucher der Wohnungen) sind in Tiefgaragen anzuordnen. Hierdurch soll ein hohes Maß an Freiraumqualität gesichert werden. Dieser Zielrichtung soll auch die flächensparende Situierung oberirdischer Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der neuen Kita auf den bereits versiegelten Straßenverkehrsflächen der Eberlestraße Rechnung tragen. Hierbei handelt es sich um öffentliche Stellplätze ohne Zweckbindung. Der Parkstreifen bzw. die Stellplätze sollen der Allgemeinheit im Rahmen der geltenden verkehrsrechtlichen Anordnung (z. B. zeitweise geltendes Kurzparken) zur Verfügung stehen. Der Stellplatznachweis für die Kita muss daher vollumfänglich auf Privatgrund in der Tiefgarage erfolgen.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Baulichkeiten werden oberirdische Garagen und Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Neben der Bewältigung des ruhenden Kfz-Verkehrs ist für das neue Wohnquartier auch ein hohes Angebot an Fahrradabstellplätzen von Bedeutung, da infolge der Nähe zur Innenstadt und der guten radläufigen Erschließung des Areals die künftigen Bewohner auch verstärkt auf dieses Verkehrsmittel zurückgreifen werden. Mit den Vorgaben zu einer anteiligen Überdachung bzw. Integration der erforderlichen Fahrradstellplätze in die Gebäude oder in die Tiefgarage (mindestens 50 %), können diese Anlagen geordnet und witterungsunabhängig betrieben werden.

Daneben wird nach dem vorliegenden Planungskonzept ein Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze dezentral auf den mit „FSt“ gekennzeichneten Flächen an den jeweiligen Eingangsbereichen der neuen Gebäude bzw. im Bereich der neuen Kita ausgebildet.

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Na“ wird sichergestellt, dass diese Anlagen mit den Hauptgebäuden in der Regel baulich zusammengebaut bzw. in diese integriert werden bzw. lediglich an gestalterisch und funktional geeigneten Stellen des Plangebiets errichtet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Freiraumqualität durch ungeordnete, freistehende Nebenanlagen unterschiedlichster Ausprägung können damit ausgeschlossen werden. Pergolen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, da diese verträglich in die Gestaltung privater Gartenanteile integrierbar sind. Mülleinhausungen sind wiederum nur in den eigens hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen („Na“) zulässig. Deren Standorte gewährleisten eine gute Erreichbarkeit für die künftigen Bewohner als auch die Möglichkeit diese am Abholtag an geeignete Stellen zu verbringen. Bei der Aufstellung der Mülltonnen am Abholtag ist sicherzustellen, dass die Sicht auf den Verkehr

der Deutschenbaur- und Eberlestraße nicht eingeschränkt ist. Durch weitere Festsetzungen zu deren Gestaltung und Begrünung kann eine ortsbild- und freiraumverträgliche Gestaltung gesichert werden. Mit dem Ausschluss jeglicher Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, soll sichergestellt werden, dass die stadtbildprägenden Baumgruppen entlang der Deutschenbaurstraße nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden und dauerhaft erhalten werden können.

D.5.2.3.5. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Das neue Wohnquartier soll klar strukturierte Baustrukturen mit einem möglichst ruhigen Erscheinungsbild aufweisen, deren Architektur und Gestaltung sich in der Höhe an die umgebenen Gebäude anpassen, allerdings eine eigenständige Formensprache aufweisen sollen.

Es werden für sämtliche im WA neu entstehenden Gebäude Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° mit einer umlaufenden Attika vorgeschrieben. Die gewählten Flachdächer ermöglichen eine flächensparende und ökologische Bauweise, da auch im obersten Geschoss jeweils vollwertig nutzbare Räume entstehen. Darüber hinaus können die gewählten Flachdächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.) leisten, was auch durch die zwingende Vorgabe einer Dachbegrünung auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden (ab einer Flächengröße von 10 m²) unterstützt wird. Um eine ausreichende Dachfläche für eine Begrünung sicherzustellen, werden die Grundflächen von Aufenthaltsräumen auf Dächern (maximal 40 m² pro Dachfläche) und Dachterrassen (max. 25 m² pro Aufenthaltsraum) im Bereich der IV-geschossigen Gebäude beschränkt. Es sollen jedoch überwiegend tieferliegende Geschossebenen der Gebäude für die Wohnungen sowie sonstigen Nutzungen in diesen Gebäuden als Dachterrasse genutzt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen werden weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Dachterrassen und Sichtschutzelementen getroffen, so dass diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen. So sind Dachterrassen im WA 2 lediglich in den hierfür eigens festgesetzten Bereichen „Na“ zulässig, so dass diese nur von der Dachaußenkante abgerückt zulässig sind.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der neuen Gebäude einfügen und nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher dürfen diese nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante der Attika nach oben hinausragen. Aus dem gleichen Grund wurde die Höhenentwicklung der im WA 2 auf den Dachflächen zulässigen Aufenthaltsräumen auf 2,7 m beschränkt. Diese müssen zudem um ihre Höhe von der Außenkante des Daches abrücken.

Mit der vorgeschriebenen Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden oder in der Tiefgarage bzw. innerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen kann das Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers von störenden Anlagen verhindert werden. Hierzu trägt auch bei, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter, ausgenommen für den Abholtag, nicht von öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrs- und Grünflächen einsehbar sein dürfen. Nach dem aktuellen Planungskonzept sollen die erforderlichen Mülleinhausungen für die Müllbehältnisse des WA 1 südlich der Baumgruppen entlang der Deutschenbaurstraße und nördlich der halböffentlichen Wegeverbindung errichtet werden. Durch den ausreichenden Abstand zur Deutschenbaurstraße sind keine das Ortsbild beeinträchtigende Auswirkungen zu erwarten. Im

östlichen Teilbereich sollen die Müllbehältnisse in der Tiefgarage untergebracht werden. Lediglich am Abholtag sollen diese Behältnisse auf klar definierten Flächen entlang der jeweiligen Straßen zur Abholung bereitgestellt werden können. Zur hohen Freiraumqualität und Stadtgestalt trägt neben der Integration der Tiefgaragenein- und -ausfahrt und der Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge in die Gebäude bzw. deren Einhausung und begrünten Überdachung (Fahrradabgang) auch die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten, etc.) bei.

Aus ortsgestalterischen Gründen und aus Gründen der gewünschten Offenheit des Plangebietes dürfen den Hauptgebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen- und private Gartenbereiche nur mit transparenten Zäunen (z. B. Metallzaun mit dünnen Gitterstäben) bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m eingefriedet werden. Vor diesen sind zudem zaunhohe Hecken zu pflanzen, um ein durchgrüntes Erscheinungsbild zu erhalten. Der Freibereich der künftigen Kita darf aus Sicherheitsaspekten mit einem maximal 1,6 m hohen Zaun eingefriedet werden. Um auch im dichteren innerstädtischen Bereich eine gewisse Sicherung der Privatsphäre zu gewährleisten, sind zwischen einzelnen Terrassen Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung der geplanten Gebäude erfolgen auch hierbei wiederum unter der Zielsetzung der Schaffung klar strukturierter Baustrukturen mit einem möglichst ruhigen Erscheinungsbild.

D.5.2.3.6. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen orientieren sich an entsprechenden Regelungen in vergleichbaren Wohnquartieren im Stadtgebiet. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohnquartier ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen harmonisch in das Straßen- / Stadtbild einfügen und sich auch der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden demnach generell ausgeschlossen.

Die erfolgte Beschränkung der Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone dient der Beruhigung der Gebäudefassaden, der umgebenden Freiflächen und des Straßenraums. Zudem wird vermieden, dass benachbarte Wohn- oder sonstige Gebäude durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden. Spezielle Werbeformen, wie großflächiges Beschriften und Bekleben von Fensterflächen oder blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig, da sie in der Regel minderwertig wirken und sowohl das Straßen- und Stadtbild als auch die Wohnqualität abwerten. Zudem werden mit dem Ausschluss derartiger Werbeanlagen auch nachteilige Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die benachbarten Verkehrswege (insbesondere Eberlestraße) vermieden.

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet soll auch künftig über die Deutschenbaurstraße bzw. die Eberlestraße erschlossen werden. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden konkret festgesetzt,

um einerseits Bereiche für den Hol- und Bringverkehr auf der Eberlestraße freizuhalten, andererseits um den Baumbestand entlang der Deutschenbaurstraße zu schützen. Zum Schutz der Baumgruppe im Zufahrtsbereich der Deutschenbaurstraße ist die Errichtung einer Wurzelbrücke erforderlich, um den Wurzelbereich (nach DIN 18920) der Bestandsbäume dauerhaft vor Schäden durch Bodenverdichtung zu schützen. Regelungen hierzu und deren konkrete Ausgestaltung sind im städtebaulichen Vertrag gesichert. Zudem wird an der Deutschenbaurstraße ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt, um die den Baumbestand umgebende private Grünfläche ebenfalls vor einer Inanspruchnahme durch PKW und Lieferverkehre zu schützen.

Infolge des in den anliegenden Straßen im Status quo vorhandenen Verkehrsaufkommens sind in Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt keine besonderen Anpassungsmaßnahmen oder verkehrslenkenden Maßnahmen (Linksabbiegespur etc.) in diesem Straßenraum erforderlich. Durch die Errichtung der Kurzpark-Zone mit einer Fahrbahnverengung in der Eberlestraße kann hier eine Verkehrsberuhigung erzielt werden. Mit dem aktuell geplanten Erschließungskonzept kann auch künftig von einer leistungsfähigen Abwicklung des durch das geplante Wohnquartier zusätzlich anfallenden MIV auf der Deutschenbaur- und Eberlestraße und den maßgebenden benachbarten Knotenpunkten ausgegangen werden.

In Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz können die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr an der Eberlestraße bzw. nördlich der beiden Baukörper nachgewiesen werden. Die Aufstellflächen sollten hierbei höchstens 50 m von anzuleitenden Bereichen entfernt sein. Sofern Wohnungen in den 3. Obergeschossen nicht angeleitet werden können, ist für diese ein 2. baulicher Rettungsweg vorzusehen.

D.5.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig an der Eberlestraße durch einen Gehweg und an der Deutschenbaurstraße durch einen Geh- und Radweg erreicht. Künftig soll die Durchlässigkeit des künftigen Wohnquartiers durch eine Verbindung der beiden Bereiche für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Hierfür wird im städtebaulichen Vertrag ein Geh-, Betretungs- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die beabsichtigte Durchwegung wird als befestigte Fläche eine Breite von mindestens 2,0 m aufweisen. Diese Breite ist ausreichend, um beispielsweise mit einem Kinderwagen barrierefrei den Eingang zur geplanten zweigruppigen Kita zu erreichen. Um den Belangen an den Brandschutz für die erforderlichen Aufstellflächen bzw. Zuwegungen für die Feuerwehr gerecht zu werden, ohne die oberflächige Versiegelung zu erhöhen, sollen diese zusätzlichen Flächen in wasserdurchlässigem Aufbau, beispielsweise durch Rasengittersteine, hergestellt werden.

Durch die Planung kann eine neue, öffentlich nutzbare Durchwegung zwischen den Wohngebieten an der Deutschenbaur- und der Eberlestraße entstehen und das Plangebiet in die umgebende Wohnbebauung eingebunden und mit dieser vernetzt werden.

D.5.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das überplante Areal ist bereits heute sehr gut an den ÖPNV angebunden. Durch den perspektivischen Ausbau der Straßenbahnlinie 5 in der Bürgermeister-Ackermann-Straße wird die Anbindung künftig nochmals verbessert werden (siehe D.2.7.). Demnach ist ein Erfordernis zum Ausbau des ÖPNV bzw. zur Neuordnung des umliegenden Haltestellennetzes mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers nicht gegeben.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der für die im WA geplanten Wohnnutzungen erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen wird auf Grundlage konkreter Festsetzungen nach den Vorgaben der aufgrund einer Übergangsregelung anzuwendenden Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg aus dem Jahr 2016 künftig vollumfänglich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers nachgewiesen.

Für das WA 1 und WA 2 ist jeweils eine eigenständige Tiefgarage vorgesehen, die sich nach dem aktuellen Planungskonzept (siehe Anlage F.7.) unter den jeweils geplanten Wohngebäuden und zugehörigen privaten Freiräumen erstrecken. Im WA 1 werden ca. 28 Kfz-Stellplätze und für das WA 2 ca. 58 Kfz-Stellplätze hergestellt. Damit können sämtliche aus der Planung resultierenden Stellplätze in den Tiefgaragen situiert werden. Um eine hohe gestalterische Qualität der Freiräume um die neuen Gebäude gewährleisten zu können, werden darüber hinaus keine weiteren oberirdischen Stellplätze innerhalb des neuen Wohnquartiers angeboten.

Im WA 1 an der Deutschenbaurstraße soll die Zufahrt zur Tiefgarage über eine eingehauste und begrünte Rampe nördlich des hier geplanten Baukörpers entstehen. Im WA 2 an der Eberlestraße soll die Zufahrt hingegen in den südlichen Bereich des Gebäudes integriert werden. An der Deutschenbaurstraße wurde deren Lage in Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zur außerhalb des Planumgriffs nördlich vorhandenen Tiefgaragenzufahrt und eine damit verbundene Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Im Bereich entlang der Eberlestraße soll eine Fahrbahnverengung durch einen Parkstreifen erfolgen, die auch für den Hol- und Bringverkehr der Kita zur Verfügung steht, wodurch eine sichere Haltezone entstehen kann.

Neben den Kfz-Stellplätzen soll in der östlichen Tiefgarage bzw. in über diese erreichbaren, separaten Kellerräumen ein Großteil der nach der städtischen Stellplatzsatzung für die künftigen Nutzungen nachzuweisenden Fahrradstellplätze witterungsgeschützt untergebracht werden. Der Fahrradkeller kann über einen abgetrennten sowie überdachten Tiefgaragenauf- und -abgang im nordöstlichen Bereich der Tiefgarage sicher erreicht werden. Weiterhin sollen dezentrale, oberirdische Fahrradstellplätze im unmittelbaren Bereich der künftigen Eingänge zu den neuen Gebäuden sowohl für die Wohnnutzung als auch die Kita auf in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („FSt“) angelegt werden.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des neuen Wohnquartiers basiert auf dem Planungskonzept (siehe Anlage F.7.) des Landschaftsarchitekturbüros Eger & Partner Landschaftsarchitekten BDLA, Augsburg. Mit der Ausprägung der die künftigen Gebäude im

neuen Wohnquartier umgebenden Freianlagen kann einerseits eine hohe Qualität des Grünbestandes entlang der Deutschenbaurstraße gesichert und andererseits dem neuen Quartier auch im Inneren eine eigene Identität verliehen werden.

Wesentlicher Bestandteil der Freiflächengestaltung ist die Sicherung der stadtbildprägenden Baumgruppen entlang der Deutschenbaurstraße und die Pflanzung von neuen Bäumen, die auch als Ersatzmaßnahme für bereits entnommene Bäume erforderlich sind. Die Baumgruppen entlang der Deutschenbaurstraße werden durch die gesonderte Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft geschützt. Weitergehende Regelungen zum Schutz der Bestandsbäume (Wurzelbrücke etc.) sind im städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude entstehen ruhige Aufenthaltsbereiche, die zum einen der Kita als Freispielfläche und zum anderen den künftigen Bewohnern als private Gärten dienen. Die erdgeschossigen Wohnungen können in großen Teilen süd-west- oder west-orientierte Privatgärten nutzen.

Der halböffentliche Freiraum wird durch barrierefreie Wege verbunden und durch die Anlage von Spielflächen vor allem jungen Familien zugutekommen. Die Wege sind in ihrem Ausbau auf ein Mindestmaß beschränkt, um die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten. Mit dem Amt für Brand und Katastrophenschutz sind bereits die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr abgestimmt. Damit kann künftig der gesamte südliche Bereich des neuen Wohnquartiers von zusätzlichen Erschließungsflächen freigehalten werden.

Die im Zuge der Umsetzung des neuen Wohnquartiers nicht zu erhaltenden Bestandsgehölze (siehe Anlage F.6.) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen durch Neupflanzungen ersetzt. Mit weiteren Gehölzneupflanzungen entlang der Deutschenbaurstraße, im Straßenbegleitgrün der Deutschenbaurstraße, in den Freiräumen der Kita sowie um die neuen Gebäude und entlang der halböffentlichen Wegeverbindung werden die Eingriffe in den Gehölzbestand angemessen kompensiert (siehe auch Kapitel D.5.6.2.).

Nachdem die Gebäude mit Tiefgaragen unterbaut werden müssen, wird für die Grünflächen in diesem Bereich eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,8 m festgesetzt. Damit kann für die dortigen Vegetationsflächen und Sträucher ein auskömmlicher Wurzelraum gesichert werden. Im Bereich von Baumstandorten auf der Tiefgarage muss diese durchwurzelbare Mindestüberdeckung 1,2 m betragen. Im Innenhof des WA 2 wird zur Etablierung eines markanten Großbaums auf der Tiefgarage im Pflanzbereich des Baumes sogar eine durchwurzelbare Substratschicht von 1,40 m bereitgestellt und deren Herstellung vertraglich gesichert.

Die Flachdächer der neu entstehenden Gebäude sollen nicht nur aus Gründen der Klimaanpassung und der Regenwasserretention, sondern auch aus Sicht der grünordnerischen Gestaltung begrünt werden. Zudem können diese begrünter Dächer künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere mobile Tierarten innerhalb des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Pfersee fungieren. Um eine ausreichende Dachfläche für eine Begrünung sicherzustellen, wird die Grundfläche von Dachterrassen beschränkt. Zudem sind Dachterrassen in wasserdurchlässiger Weise zu errichten (z. B.

Holzlattungen, sickerfähige Beläge). Werden Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen aufgeständert auf dem Dach errichtet, sind sie so weit wie möglich mit Dachbegrünung zu kombinieren.

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. Die Oberflächenversiegelung im neuen Wohnquartier ist auf ein zielgerichtetes Mindestmaß ausgelegt. 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 (siehe D.2.6.). Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der konkreten Objektplanung insbesondere bei der Planung der Tiefgaragen zu beachten. Auch die Pflanzbarkeit festgesetzter Bäume ist sicherzustellen.

Mit der auf den Dachflächen aller neu geplanten Gebäude vorgesehenen Dachbegrünung kann zudem ein Teil des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und dort bereits zur Verdunstung gebracht werden.

Das verbleibende im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll gefasst und über Rigolen im Bereich der künftig nicht über- bzw. unterbauten privaten Freiflächen außerhalb der Tiefgaragen dem Untergrund zugeführt werden. Das Niederschlagswasser aus den befestigten Außenanlagenflächen wird oberirdisch über Mulden/Grünflächen versickert. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung wird das Entwässerungskonzept in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg konkretisiert und verfeinert.

D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz und durch das Heranführen neuer Leitungen durch die swa Netze GmbH sichergestellt werden. Abhängig vom Leitungsbedarf und unter Berücksichtigung des steigenden Bedarfs an E-Mobilität ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation notwendig. Die genaue Lage dieser Transformatorenstation samt hin- und wegführender Stromversorgungstrassen ist abhängig vom Lastschwerpunkt und wird im Rahmen der Objektplanung durch die swa Netze GmbH vorgegeben. Vor Festlegung des genauen Standorts der Transformatorenstation ist mit den beauftragten Freiraumplanern und dem AGNF eine gestalterisch verträgliche Standortlösung abzustimmen. Die vorhandenen Anlagen müssen an die künftigen örtlichen Gegebenheiten (z.B. neue Gehweg- und Straßenverläufe etc.) angepasst werden.

D.5.5.5. Heizenergie

Das Quartier liegt im Netzgebiet PN 16 sowie im Erweiterungsgebiet für Fernwärme der Stadtwerke Augsburg. Zur Heizenergieversorgung des Quartiers ist demnach ein Anschluss an das Fernwärmenetz grundsätzlich möglich.

D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen an, über die auch das neu geplante Wohnquartier grundsätzlich erschlossen werden kann. Das Leitungsnetz kann innerhalb der neu geplanten privaten Erschließungswege und Freiflächen fortgeführt werden.

D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die unmittelbar an das neue Wohnquartier anliegende Deutschenbaur- bzw. Eberlestraße abgewickelt werden. Die Müllbehälternisse sollen am Abholtag an zwei temporären Aufstellflächen unmittelbar im Bereich der Deutschenbaurstraße sowie einer Aufstellfläche im Bereich der Eberlestraße bereitgestellt werden. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch städtische Entsorgungsfahrzeuge ist nicht erforderlich.

D.5.6. Umweltbelange

D.5.6.1. Allgemein

Die BP-Aufstellung wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe D.3.2.1.). 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 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines BP 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 mit einer maximalen Grundfläche von ca. 2.700 m² auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Mit der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Wohnquartiers mit neuen Grünstrukturen und hochwertigen halböffentlichen Freiräumen um die neuen Gebäudestrukturen erfolgt künftig eine komplette Neustrukturierung der Flächen an diesem innenstadtnahen Standort. Mit Umsetzung der Planung ist für sämtliche Schutzgüter nicht von einer wesentlichen Verschlechterung im Vergleich zum planungsrechtlichen Ist-Zustand auszugehen, da bereits große Teile im Bereich des ehemaligen Gewerbestandes versiegelt waren.

Die Erfassung und Bewertung des Baumbestandes erfolgte im Mai 2020 durch das Landschaftsarchitekturbüro Eger & Partner. Die in diesem Zusammenhang auf den Flächen im Plangebiet erfassten Bestandsbäume / -gehölze wurden hinsichtlich ihres Schutzstatus nach der Baumschutzverordnung geprüft und beurteilt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind im Gehölzbestandsplan (siehe Anlage F.6) niedergelegt. Demnach waren im Plangebiet insgesamt 76 Bestandsgehölze vorhanden, von denen 39 Gehölze dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen. Diese Gehölze finden sich vorwiegend im Bereich entlang der Deutschenbaurstraße, zentral im Plangebiet und am Südrand des Plangebietes.

Mit der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals müssen nach derzeitigem Planungsstand 25 dieser geschützten Bestandsgehölze gefällt werden. Teile der Gehölze, die an den ehemaligen Gewerbebetrieb angrenzten, wurden im Rahmen des Rückbaus der Gebäude bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gefällt.

Innerhalb des Straßenraums der Deutschenbaurstraße müssen für die Tiefgaragenzufahrt zwei Bäume gefällt werden, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen. Da auch der verbleibende Baum in diesem Straßenabschnitt bereits Vorschäden aufweist, erfolgt in Abstimmung mit der Baumpflege des Amtes für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen eine Neuordnung des Straßenbegleitgrüns in diesem Abschnitt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden dabei mit unterirdisch unter den Bereich des Geh- und Radwegs erweiterten Baumgruben und damit nachhaltig verbesserten Standortbedingungen ausgestattet. Der südliche Bestandsbaum wird –

wenn die Fällung erfolgt – von der Stadt Augsburg an anderer Stelle im Verlauf der Deutschenbaurstraße ersetzt, damit die beiden Neupflanzungen mit ausreichend Platz sinnvoll verortet werden können.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen werden auf den Freiflächen um die neuen Gebäude insgesamt mindestens 24 neue Bäume und im Straßenbegleitgrün der Deutschenbaurstraße zwei neue Bäume gepflanzt, so dass der Verlust an geschützten Bestandsbäumen im neuen Wohnquartier ausreichend kompensiert werden kann.

D.5.6.3. Artenschutz

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

Im Rahmen des Abbruchs der Gebäude und des Bescheides der Unteren Naturschutzbehörde für die Entnahme von Bestandsgehölzen im östlichen Teilbereich wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Produktionsgebäudes hinsichtlich gebäudequartierender Vögel und Fledermäuse und eine Untersuchung der zu entnehmenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Quartiere gefordert. Mittels Begehungen des Gehölzbestandes durch den Forstwirtschaftsmeister Helmut Waldvogel, Aichach, im Dezember 2020 wurden die zu beseitigenden Gehölze untersucht. Es wurden hierbei keine Nistaktivitäten von Vögeln, keine weiteren Strukturen mit Tierquartieren in Rinden und Ästen, keine nistenden Vögel und Fledermäuse in Hohlräumen erkennbar und keine Winterschläfer im Laub festgestellt (Protokoll zur artenschutzrechtlichen Begehung von Gehölzen vom 11.03.2021). Bei einer Sichtkontrolle des Produktionsgebäudes im März 2021 wurde von der AGL-Schwaben, Egling a. d. Paar, festgestellt, dass das Produktionsgebäude konstruktionsbedingt nur über sehr wenige Versteckmöglichkeiten und keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel verfügt. Zudem konnten in den Innenräumen keine Spuren einer Fledermausbesiedlung festgestellt werden (vergleiche artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Vögel und Fledermäusen an Gebäuden vom 23.03.2021). Mit Rodung des Gehölzbestandes und Rückbau des Produktionsgebäudes gingen somit keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel verloren. Für die noch ausstehende Beseitigung von Gehölzen im westlichen Teilbereich ist unmittelbar vor den Fällarbeiten nochmals eine Sichtkontrolle auf einen möglichen Tierbesatz durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Sollten bei dieser Sichtkontrolle Fledermäuse gefunden werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen abzustimmen. Zudem ist das Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Unter der Berücksichtigung der bereits durchgeführten Untersuchungen und Begehungen und bei Einhaltung der Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen für den westlichen Teilbereich können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

D.5.6.4. Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die von der vorliegenden Planung betroffenen Flächen waren im östlichen Teilbereich durch den ehemals vorhandenen Gewerbebetrieb sowie durch ein Wohnhaus bereits größtenteils versiegelt. Hier kann durch die Planung eine versiegelte und vorbelastete, ehemals gewerblich genutzte Fläche durch die geplante Wohnbebauung aufgewertet und reaktiviert werden. Im westlichen Bereich wird mit der aktuellen Planung eine bereits allseitig von Siedlungsstrukturen umgebene private Grünfläche inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Pfersee für eine wohnbauliche Nutzung herangezogen. Die geplante Neuordnung des innerstädtischen Areals trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und dem Anbindegebot in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Entwicklung kein zusätzlicher Verbrauch von Flächen. Vielmehr kann eine bislang in Teilen versiegelte Fläche überplant und aufgewertet werden.

Für das geplante Wohnquartier kann auf die im umliegenden Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) zurückgegriffen und diese mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

D.5.6.5. Grund- und Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (vgl. Anlage F.5). Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) der Wertach betroffen. Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. Ein HQ_{extrem} entspricht in etwa einem 1000-jährigen Hochwasser. Die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten 50 Jahre liegt bei etwa 5 %. Hinzukommen muss dabei auch der Ausfall von Schutzmaßnahmen für ein HQ_{100} .

Ein HQ_{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. Bei einem HQ_{extrem} geht es um die Bewusstseinsbildung, dass eine Gefahr vorhanden ist. Dies betrifft sowohl die Stadt Augsburg als auch die Verantwortung der Bauherren.

Eine Risikobeurteilung muss nicht zwingend durch einen Fachgutachter durchgeführt werden, sondern kann je nach Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen und Lage des Plangebietes im HQ_{extrem} -Bereich auch verbal-argumentativ anhand vorhandener Materialien (z. B. Risikokarten oder Stellungnahmen der Fachbehörden), Informationen und Erfahrungswerte abgearbeitet werden.

Dies vorausgeschickt gilt:

Der westliche Planbereich (WA 1) ist nicht von einem HQ_{extrem} betroffen.

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans führt die geplante Bebauung im östlichen Bereich zu einer Entsiegelung und damit zu einer positiven Niederschlagswasserbilanz im Vergleich zum Status quo. Für die umgebende Bebauung ist daher voraussichtlich mit einer Verbesserung zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets ist bei einem HQ_{extrem} mit Sachschäden an Kellerräumen und Tiefgaragen zu rechnen. Die Erdgeschossbereiche der Gebäude sind dabei durch die festgesetzte 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. Hierzu werden den Bauherren auch ergänzende Hinweise für eine hochwasserangepasste Bauweise gegeben (siehe Kapitel E.7. „Hochwasserangepasste Bauweise, Vorgaben für Hochwasserrisikogebiete“), so dass erhebliche Sachschäden im Falle des Eintrittes eines extremen Hochwasserereignisses weitestgehend vermieden werden können.

Aufgrund der Lage im Randbereich des HQ_{extrem} -Gebietes ist nicht mit einer Gefahr für Leib und Leben zu rechnen, da bei einem HQ_{extrem} zudem mit einem ausreichenden Vorlauf und entsprechenden Warnungen zu rechnen ist (tagelange Regenfälle / Schneeschmelze etc.). Für Kitas, Schulen etc. ergibt sich somit kein erhöhtes Gefährdungspotential. Bei Eintritt würde es sich um einen Katastrophenfall handeln und Kitas, Schulen etc. wären bereits geschlossen bzw. es würde genug Zeit zur Evakuierung beispielsweise in höhergelegene Stockwerke oder in nicht vom HQ_{extrem} betroffene Bereiche zur Verfügung stehen. 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_{extrem} -Ereignis auch auf mögliche Schutzmaßnahmen hingewiesen wird. Weitere Schutzmaßnahmen müssen im Vollzug unter Würdigung des konkreten Einzelfalls von den vor Ort Verantwortlichen geprüft und getroffen werden.

Starkregenereignisse

Neben der Betroffenheit durch ein HQ_{extrem} -Ereignis sind auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet zu betrachten. Im Gegensatz zu HQ_{extrem} -Ereignissen treten diese kurzfristiger und somit mit geringeren Vorwarnzeiten auf. Deshalb wurde das Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und die Stadtentwässerung Augsburg in die Planung involviert. Mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen wurde die Lage von geplanten Rigolen in Bezug auf Vereinbarkeit mit den angrenzenden Baumstandorten abgestimmt. Ein Umgang mit Starkregenereignissen innerhalb des Stadtgebietes wurde gemeinsam mit der Stadtentwässerung Augsburg auf konzeptioneller Ebene erarbeitet (vgl. Kapitel D.5.5.3 „Niederschlagswasser“).

Weitere Ausführungen zum Grundwasserschutz siehe Kapitel D.2.6. „Geologie, Hydrologie, Altlasten“.

D.5.6.6. Immissionsschutz

D.5.6.6.1. Lärm

Bei dem überplanten Standort zwischen der Deutschenbaurstraße und der Eberlestraße im Stadtteil Pfersee handelt es sich um ein bereits lärmtechnisch vorbelastetes Gebiet.

Das hier neu geplante Wohnquartier befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsgläusche der nördlich verlaufenden Bürgermeister-Ackermann-Straße, der westlich befindlichen Deutschenbaurstraße und der östlich verlaufenden Eberlestraße. Zur Ermittlung und Beurteilung einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem Verkehrslärm, wurde von der Möhler + Partner Ingenieure AG eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Bericht Nr. 070-6848-02 BV 03.12.2021).

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms haben gezeigt, dass im östlichen Teilbereich an den zur Eberlestraße orientierten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 65/55 dB(A) tags/nachts erreicht werden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) Tag/Nacht) um bis zu 10 dB(A) tags und bis zu 10 dB(A) nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Anhalt für das Vorliegen (noch) gesunder Wohnverhältnisse dienen können, werden an den straßenabgewandten Fassadenseiten eingehalten. An den westlichen Rändern des Grundstücks entlang der Deutschenbaurstraße werden für die neugeplante Bebauung (WA 1) Beurteilungspegel von bis zu 65/55 dB(A) tags/nachts prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden auch hier um bis zu 10 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können an den straßenabgewandten Fassadenseiten sowie an den östlichen Gebäudeteilen eingehalten werden. Auf der Freispielfläche der Kita werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) durch Verkehrslärmeinwirkungen eingehalten. Demnach sind für den innenliegenden Bereich des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weitere Maßnahmen gesichert.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen und damit verbundener Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird eine lärmoptimierte Grundrissorientierung vorgeschlagen. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden sind vorzugsweise zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu oben genannten Straßen gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend geschützt werden.

Um die Schallemissionen aus den Tiefgarageneinfahrten zu minimieren, sollten die Innenwände der eingehausten und integrierten Tiefgaragenrampen schallabsorbierend ausgeführt werden. Dies führt zu einer Reduktion des Schalleistungspegels um 2 dB(A). Nach derzeitigem Planungskonzept sind sowohl im WA 1 als auch im WA 2 in Teilbereichen Terrassen und Balkone vorgesehen, wodurch Außenwohnbereiche geschaffen werden. Für Außenwohnbereiche gelten im Grundsatz die gleichen Vorgaben wie für schützenswerte Räume, wobei hier nur der ermittelte Pegel zur Tagzeit relevant ist. Das heißt auch hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung heranzuziehen. Im Zuge einer ergänzenden Stellungnahme der Möhler + Partner Ingenieure AG (Stand: 30.03.2023) wurde die Lärmsituation der Außenwohnbereiche gutachterlich bewertet. Die Berechnung ergab an den westlich liegenden Balkonen im WA 1 einen Wert von 59,6 dB(A) und somit eine Überschreitung sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet, letztere jedoch lediglich um 0,6 dB(A). Im WA 2 sind an der zur Eberlestraße orientierten östlichen Gebäudefassade

weitere Überschreitungen zu erwarten. Die Bereitstellung von Außenwohnbereichen trägt zur Schaffung von attraktivem Wohnraum bei und soll daher ermöglicht werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist es nicht erforderlich, dass im gesamten Bereich der Balkone und Terrassen entsprechende Werte eingehalten werden. Nachdem in der 16. BImSchV für Mischgebiete ein maximaler Wert von 64,0 dB(A) als Grenzwert gilt, und hier ebenfalls Wohnnutzung zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass trotz der Überschreitung von 59 dB(A) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Als Mindestanforderung sollte jedoch aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein Bereich geschaffen werden, in welchem begrenzte Werte eingehalten werden, wo Mobiliar aufgestellt werden kann und sich Personen aufhalten können. Aufgrund der Abweichung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet wird daher festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn ein mind. 5 m² großer Aufenthaltsbereich geschaffen werden kann, in welchem für die Tagzeit ein Wert von 60 dB(A) eingehalten werden kann. Sollten hierfür bauliche Maßnahmen erforderlich sein, so sind die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen zu berücksichtigen (insbesondere im Bereich der III-geschossigen Gebäude zur Eberlestraße).

D.5.6.6.2. Luft

Nördlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bürgermeister-Ackermann-Straße in ca. 90 m Entfernung. Die von dieser Straße ausgehende Schadstoffbelastung wurde im Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS), zuletzt im Jahr 2015, berechnet. Demnach sind am Straßenrand ein Jahresmittelwert von 30 µg/m³ für Stickstoffdioxid und 20 µg/m³ für Feinstaub sowie 9 Tage je Jahr, an denen der zulässige Tagesmittelwert für Feinstaub überschritten wird, zu erwarten. Die gesetzlichen Grenzwerte von jeweils 40 µg/m³ bei den Jahresmittelwerten und maximal 35 Tage je Jahr für das Tagesmittelwertkriterium beim Feinstaub werden somit sicher unterschritten. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass seit 2015 und auch in weiterer Zukunft durch die Modernisierung der Fahrzeugflotte sowie durch die Maßnahmen der Luftreinhalteplanung, die Schadstoffbelastung rückläufig ist.

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind auch keine gewerblichen oder sonstigen Betriebe vorhanden, die im Hinblick auf die geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (Kita) nachteilige Luftschadstoffeinwirkungen erwarten lassen.

Gesunde Wohnverhältnisse sind in Bezug auf die Schadstoffbelastung somit gewährleistet.

D.5.6.7. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Der westliche Teilbereich stellt sich im Bestand als Rasen- / Wiesenfläche, die von teilweise großen, prägenden Bäumen gesäumt wird, dar und hat eine gewisse Bedeutung für das Kleinklima im Stadtteil Pfersee. Der östliche Teilbereich, der bis vor kurzem noch intensiv als Gewerbestandort mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und umliegenden in weiten Teilen versiegelten Flächen (Zufahrten etc.) genutzt wurde, weist nur eine geringe Bedeutung für das Stadtklima auf. Durch den Rückbau des Gebäudebestandes und die Überplanung durch Wohnbebauung kann hier im östlichen Teilbereich eine Entsiegelung und Aufwertung eines mittlerweile brachliegenden Gewerbe-

standorts erfolgen. Der Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten werden. Notwendige Baumfällungen werden entsprechend innerhalb des Plangebiets durch Neupflanzungen kompensiert.

Mit den neuen Baumpflanzungen, der Entsiegelung des ehemaligen Gewerbestandorts und der für die neu geplanten Gebäude nun vorgegebenen Dachbegrünung kann die zusätzliche Versiegelung ausreichend kompensiert werden. Infolge der Verdunstungseffekte der festgesetzten Dachbegrünungen wird sich langfristig auch eine ausgleichende Wirkung für das Stadtklima einstellen.

Weitere Aspekte einer klimaresilienten Planung werden u. a. durch die Festsetzung berücksichtigt, dass bei Neupflanzungen 50 % „Klimabäume“ zu verwenden sind. Auch auf Ebene der Freiflächengestaltung wurde durch den beauftragten Landschaftsarchitekten auf entsprechende Maßnahmen geachtet (z. B. Baumbewässerungssäcke etc.).

Mit der Festsetzung von Flachdächern, die sich in besonderem Maße auch für die Ausbildung von Solar- und Photovoltaikanlagen eignen, und mit der Zulässigkeit dieser Anlagen auf den Dächern und in die Gebäudefassaden integriert, schafft der BP Nr. 303 bereits die Voraussetzungen für eine künftige Nutzung solarer Energie.

D.5.6.8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler oder kulturell wichtige Gebäude bekannt. Nachdem im gesamten Stadtgebiet Augsburg generell von einer hohen Dichte an vorgeschichtlichen, römischen und früh- bis hochmittelalterlichen Besiedlungen und Bestattungen auszugehen ist, können auch in bislang noch ungestörten Bereichen des Plangebietes durchaus noch Teile derartiger Bodendenkmäler vorhanden sein. Für die Verpflichtungen beim Auffinden von Bodendenkmälern (Anzeigespflicht) wird auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sowie Kapitel E.3. verwiesen.

D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Entsprechend dem vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 23.04.2020 gefassten „Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg“ wurde zwischen der Stadt Augsburg und der Vorhabenträgerin am 27.02.2024 ein städtebaulicher Vertrag unter anderem mit folgenden für die Realisierung der Planung erforderlichen Regelungsinhalten formwirksam abgeschlossen:

- Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben entstehender Kosten (z. B. Planungs- und Gutachterkosten, Kosten für die Erschließung) durch die Vorhabenträger,
- Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün),
- Verpflichtung zur grundsätzlichen Übernahme des Grün- und Freiflächengestaltungskonzepts, inklusive der Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie der erforderlichen Zufahrtswege und Aufstellflächen der Feuerwehr

- Verpflichtung zur Eintragung der für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrradfahrrechte etc.),
- Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit der swa Netze GmbH, der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH und der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH zur erforderlichen Versorgung des Baugebietes mit Wasser (inklusive Löschwasser), Strom, Telekommunikation und Fernwärme,
- Anteilige Kostenübernahme zur Deckung des durch den Zuzug zusätzlich entstehenden Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) und Verpflichtung zur Errichtung einer zweigruppigen Kita im WA 2,
- Verpflichtung zur Umsetzung von mindestens 30 % der neu entstehenden Neubaugeschossfläche für staatlich geförderten Wohnraum (Bindungsdauer 40 Jahre),
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.).

D.7. Städtebauliche Statistik

D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in m ²	in %
Baugebiete	7.079	80,4
Wohnbaugebiet WA 1	2.816	
Wohnbaugebiet WA 2	4.263	
Verkehrsflächen	1.509	17,1
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	42	0,5
im Bereich WA 1	13	
im Bereich WA 2	29	
öffentliche Grünflächen (hier: Straßenbegleitgrün)	176	2,0
Gesamtfläche	8.805	100,00

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt
Planen und Bauen

Planungsbüro

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmit-
glied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

OPLA

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 15.05.2024.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

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

E.2. Altlasten

Sollten bei den Aushub- und Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden (z. B. Abweichung zum natürlich vorkommenden Material in Geruch, Farbe und Zusammensetzung), ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG) und eine Untersuchung des Bodens und gegebenenfalls des Grundwassers durchzuführen.

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

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerkfähigen Horizont vorzunehmen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die Stadt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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. Baumschutzverordnung

Soweit dieser BP 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.6. Barrierefreiheit

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

E.7. Hochwasserangepasste Bauweise, Vorgaben zu Hochwasserrisikogebieten

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein gültigen Regeln der Technik errichtet und genutzt werden, wobei folgende Vorgaben zu berücksichtigen sind:

- Verzicht auf Gebäudeöffnungen (wie z. B. Fenster, Türen, Lichtschächte, Entlüftungsmündungen) unterhalb des zu erwartenden Hochwasserspiegels; alternativ sind Sicherheitsvorrichtungen gegen das Eindringen von Hochwasser vorzuhalten.
- Verwendung von wasserunempfindlichen Materialien für das Gebäude (Roh- und Innenausbau).
- Ausstattung von Gebäudeentwässerungseinrichtungen mit einem Rücklaufschutz (z. B. Rückschlagklappe).

- Gestaltung des Freigeländes und der dortigen baulichen Anlagen so, dass Hochwasser frei abfließen kann (z. B. Verzicht auf hervorstehende Zaunfundamente und Flächenzäune).

Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Abs. 2 WHG 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

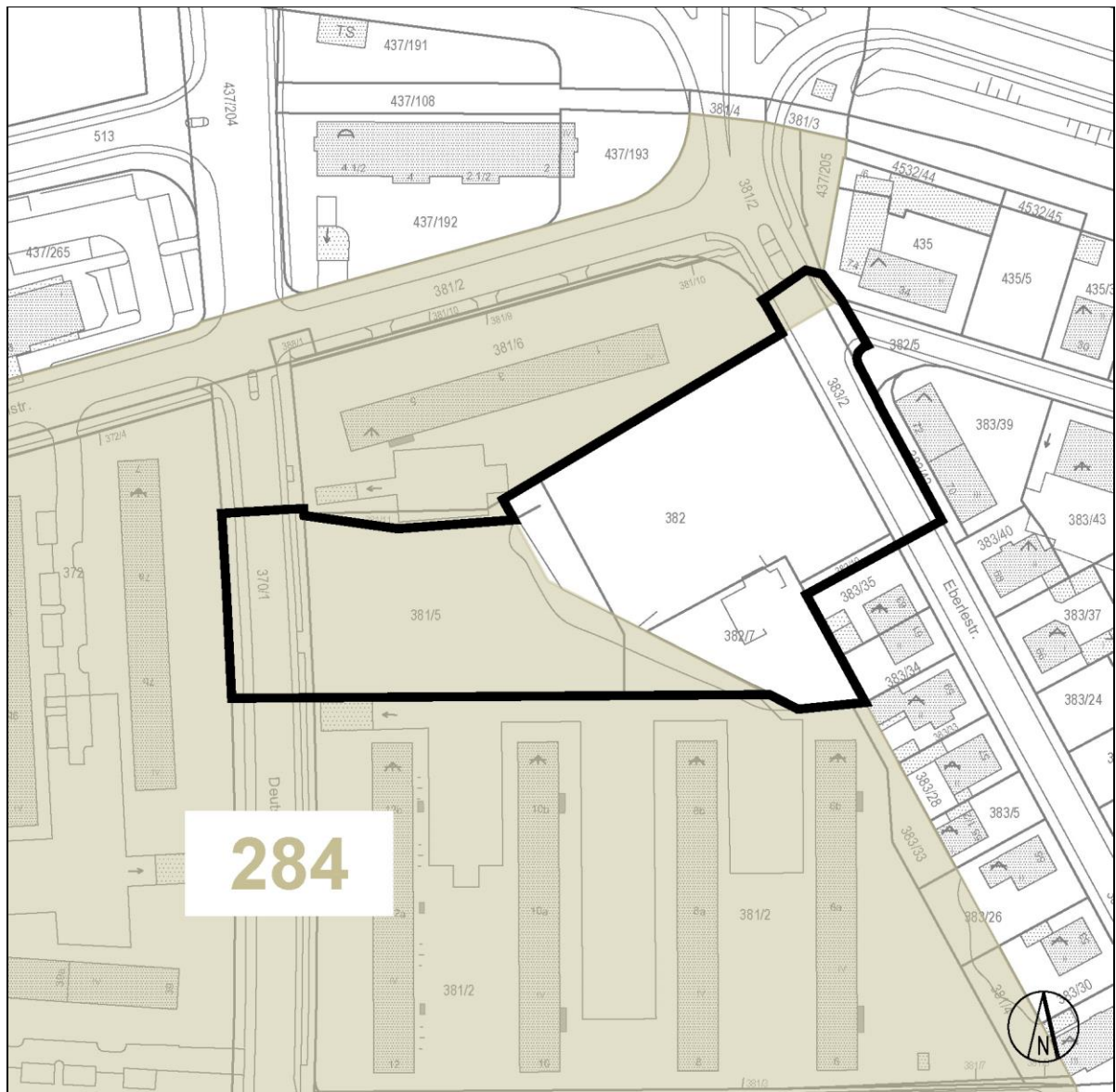


Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 15.05.2024.



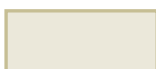
Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 303



Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 284

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



FP-Ausschnitt, zuletzt geändert am 23.02.2024

maßstabsfrei

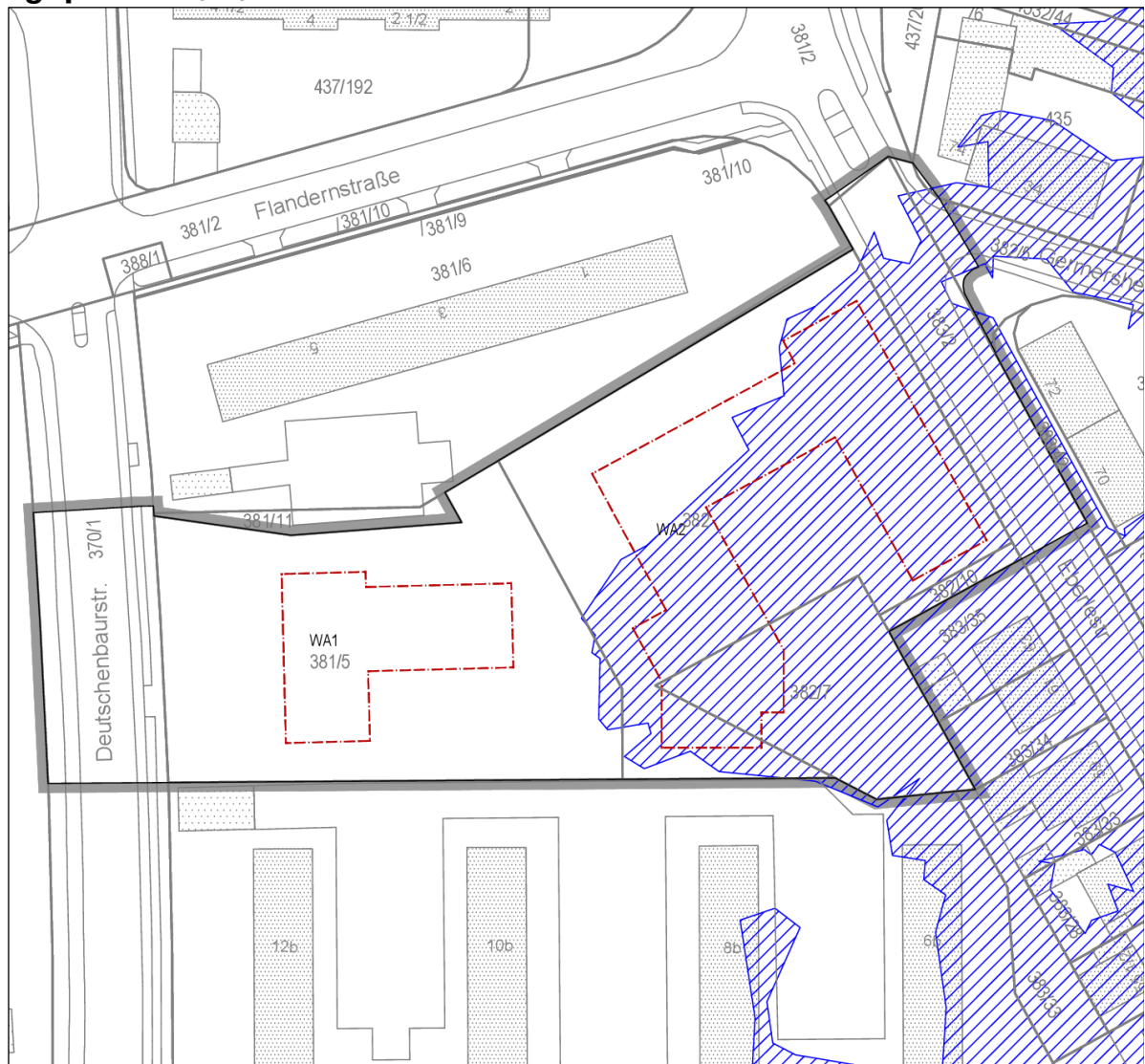
F.4. Bebauungsplan Nr. 284 (Ausschnitt Planzeichnung)



Rechtskräftig seit 15.02.2002

maßstabsfrei

F.5. Lageplan HQ_{extrem}



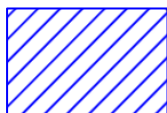
Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg
Verfasser: Büro OPLA
Lageplan in der Fassung von September 2023

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich des BP Nr. 303

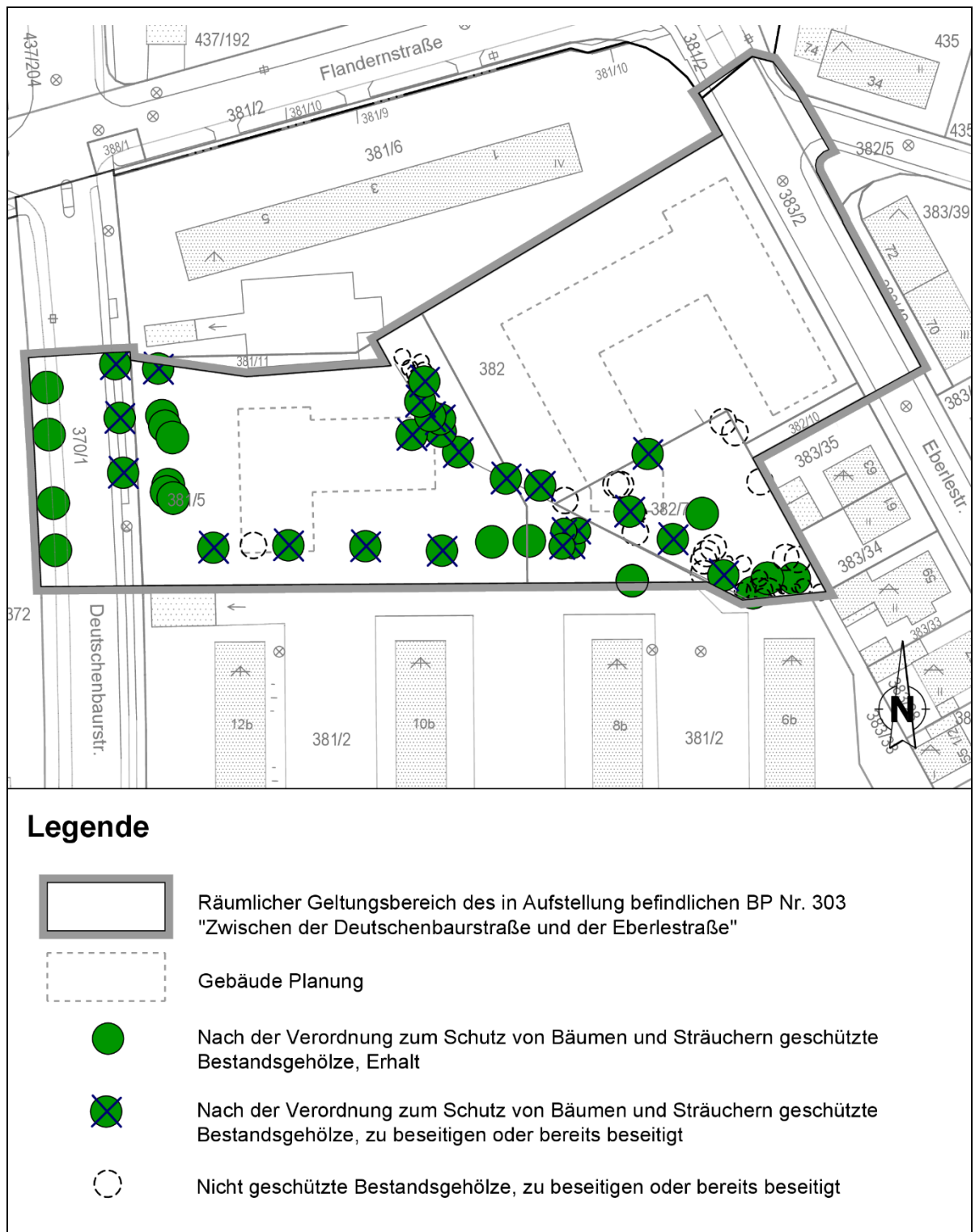


Umgriff HQ_{extrem}



Baugrenzen BP Nr. 303

F.6. Gehölzbestandsplan



Bürogemeinschaft OPLA, Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg,
Gehölzbestand in der Fassung vom September 2023

maßstabsfrei

F.7. Planungskonzept



Dycka Architekten GmbH, München / Plusbau GmbH, Augsburg /
Eger & Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Augsburg / Bürogemein-
schaft OPLA, Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg,
Stand November 2023

maßstabsfrei

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 303, Aufstellung

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	27.01.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2022-5/6	11.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.02.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 2022-5/6	11.02.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 14.02.2022 bis 18.03.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	14.12.2023
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.03.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 9/10	08.03.2024
Öffentliche Auslegung	vom 11.03.2024 mit 12.04.2024
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

