



## VORENTWURF

Aufstellung

### **Bebauungsplan Nr. 896**

---

„Nördlich der Mariusstraße“

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 .....	12
D. Begründung .....	13
D.1. Anlass der Planung .....	13
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung .....	14
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe .....	14
D.2.2. Eigentumsverhältnisse .....	14
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet .....	14
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung .....	15
D.2.5. Topografie, Vegetation .....	15
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten .....	15
D.2.7. Verkehrliche Anbindung .....	16
D.2.8. Archäologie und Denkmalpflege .....	16
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	17
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung .....	17
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung .....	17
D.4. Planungsvorgaben .....	18
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	18
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept .....	18
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	19
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept .....	19
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen .....	21
D.5.3. Erschließungskonzept .....	26
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept .....	28
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept .....	29
D.5.6. Immissionsschutzkonzept .....	31
D.6. Umweltbericht .....	32
D.6.1. Einleitung .....	32
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	33
D.6.3. Zusätzliche Angaben .....	45
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen .....	49
D.8. Städtebauliche Statistik .....	50
D.8.1. Plangebietsfläche .....	50
D.8.2. Wohneinheiten .....	50
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	52
E.1. Vorschriften und Regelwerke .....	52
E.2. Altlasten .....	52
E.3. Vorsorgender Bodenschutz .....	52
E.4. Bodendenkmäler .....	53
E.5. Umlegung der Versorgungsnetze .....	53
E.6. Erneuerbare Energien .....	53
E.7. Barrierefreiheit .....	53
E.8. Baumschutzverordnung .....	53
F. Anlagen .....	54

F.1. Luftbild .....	54
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	55
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	56
F.4. Bebauungsplan Nr. 836 .....	57
F.5. Bebauungsplan Nr. 836 A .....	58
F.6. Baumbestand .....	59
F.7. Planungskonzept .....	60
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....	61

## Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
ASK	Artenschutzkartierung
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	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
12. BImSchV	12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
dB(A)	Schalldruckpegel in Dezibel
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EOF	Einkommensorientiert geförderter Wohnraum
Fl.Nr.	Flurstücksnummer

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HQ <sub>100</sub>	Statistisch etwa alle 100 Jahre wiederkehrendes Hochwasserereignis
HQ <sub>extrem</sub>	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
Kfz	Kraftfahrzeug
Kita	Kindertagesstätte
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal-Null (bei Höhenangaben)
Na	Nebenanlage
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
St	(Kfz-) Stellplatz
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
StPIS	Stellplatzsatzung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TGa	Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet
WP	Wertpunkt

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgenden Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 896, „Nördlich der Mariusstraße“, als Satzung:

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

## **A. Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 06.03.2023.

## **B. Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 06.03.2023.

## C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 06.03.2023.

### C.1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

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

#### § 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 896, „Nördlich der Mariusstraße“, wird für den Bereich zwischen der Mariusstraße (einschließlich) im Süden, der Oktavianstraße (teilweise einschließlich) im Westen, dem Friedhof Innungen im Norden sowie dem Pfarrer-Riehl-Weg (einschließlich) im Osten 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 04.01.2023, bekannt gemacht am 11.01.2023.

### C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

#### § 4 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

## **§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte**

*Regelungen zur Höhenlage (Erdgeschossfertigfußboden, Wandhöhe, Gebäudeoberkante etc.) und deren Bezug werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

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

- (1) Sofern erforderlich, ist die Bauweise in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Der Gebäuderiegel in Baufeld 2-1 ist von der nördlichen bis zur südlichen Baulinie geschlossen zu errichten. Lücken innerhalb dieses Baukörpers sind nur zulässig, wenn diese gebäudehoch durch Lärmschutzwände geschlossen werden.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) Terrassen an Gebäuden dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden.
- (4) Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen und maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (*siehe § 6, werden im weiteren Verfahren konkret erarbeitet*) bestimmt.

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

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

- (1) Abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die nachgenannten Nutzungen wie folgt:
  - Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit staatlich geförderten Wohnungen mit einer Belegungsbindung von mindestens 40 Jahren sind 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen. 20 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Pro 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist je ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Zusätzlich ist pro vier Wohneinheiten je ein Sonderabstellplatz für fahrradbasierte Transportfahrzeuge auszubilden. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden bzw. in die Gebäude oder in die Tiefgaragen zu integrieren.
  - Alle Besucherstellplätze sind extra zu kennzeichnen und dauerhaft für Besucher bereitzustellen.

- Für die Kita in Baufeld 2-1 ist mindestens ein Sonderabstellplatz für fahrradba-  
sierte Transportfahrzeuge pro Gruppe auszubilden.
- (2) Sämtliche Kfz-Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet sind in einer Tiefgarage inner-  
halb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung (Teil A)  
eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) oder für Besucher als oberirdische  
Stellplätze auf den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen  
(„St“) anzuordnen.
- (3) Oberirdische Garagen und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.  
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind oberirdische Garagen oder Carports nur  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur inner-  
halb der durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grund-  
stücksflächen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür ge-  
kennzeichneten Flächen („Na“) zulässig.

*Weitergehende Regelungen zu Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen etc. werden bei Be-  
darf im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 9 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der  
Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind die Fassaden mit Putz auszuführen. Die Farb-  
gebung der Fassaden hat mit gedeckten Farben oder Weiß zu erfolgen.
- (2) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind einzu-  
hausen oder in die Gebäude zu integrieren. Wände und Decken der Ein- und Aus-  
fahrten von Tiefgaragen sind schallabsorbierend auszuführen.
- (3) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Gebäudefassade sowie in die  
Dachfläche integriert bzw. als Aufständigung auf dem Dach generell zulässig, wo-  
bei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der baulichen Anlagen  
(Attika etc.) hinausragen dürfen.
- (4) Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennen- /  
Satellitenanlage zulässig.
- (5) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren  
oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Ver-  
kehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (6) Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) sind im Plangebiet nur  
innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (7) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

*Weitergehende Regelungen zur Dachgestaltung und zu Einfriedungen werden im weite-  
ren Verfahren erarbeitet.*



## **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Im gesamten Plangebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.
- (2) Zusätzlich ist pro Gebäude jeweils straßenseitig ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m<sup>2</sup> zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.
- (3) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- (4) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
  - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,
  - blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
  - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

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

### Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden, wobei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume als sogenannte „Klimabäume“ umzusetzen sind.
- (2) 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 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben, wobei die beiden in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume im Innenhof des WA mit ihrem Wurzelraum an den natürlichen Untergrund anschließen müssen.
- (3) Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Abstand gemäß DIN 18920 zur Kanaltrasse einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich sowie für die Kanäle zu treffen.
- (4) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,80 m Tiefe zu gewährleisten.
- (5) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

- (6) Nebengebäude mit Flachdach sowie Einhausungen von Tiefgaragenein- und -ausfahrten bzw. Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- (7) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung und das in der Planzeichnung (Teil A) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.
- (8) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich und zwei Qualitäten höher als die festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Sind Pflanzen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Ersatzpflanzungen mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen abzustimmen.

#### Öffentliche Grünflächen

- (9) Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Zahl mit Bäumen zu bepflanzen.

#### Private Grün- und Freiflächen

- (10) Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (11) Im allgemeinen Wohngebiet ist je 350 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum mind. 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- (12) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzflächen und / oder natürliche Rasen- / Wiesenflächen zu gestalten und anzulegen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (13) Eine Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- (14) Bei allen Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung durch einen qualifizierten Fachgutachter nochmals auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen etc., die als Quartier für Fledermäuse bzw. Vögel dienen könnten, zu kontrollieren. Im Falle potenziell vorhandener Quartiere müssen vorhandene Baumhöhlen vor der Fällung nochmals untersucht werden, um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden sowie ggf. ergänzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festlegen zu können.
- (15) Vor Beseitigung des bestehenden Kindergartengebäudes ist dessen Dachboden nochmals durch einen qualifizierten Fachgutachter zu untersuchen und das Dämmmaterial vorsichtig zu entnehmen. Sofern hierbei Tiere zu Tage treten, sind die Ar-

beiten sofort zu unterbrechen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ortsspezifisch weitere Vermeidungsmaßnahmen festzulegen, um eine Tötung sich dort ggf. aufhaltender Tiere im Rahmen der Abrissarbeiten zu vermeiden. Die Beseitigung und vorhergehende Untersuchung des Bestandsgebäudes hat im Sommerhalbjahr oder im Herbst (bis Ende September / Mitte Oktober) zu erfolgen, damit bei einem möglichen Tierbesatz die Tiere noch an einen anderen Ort verbracht werden können.

- (16) Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen > 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.
- (17) Alle im allgemeinen Wohngebiet erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitate) gerichtet sind.

*Regelungen zur Pflanzliste / Pflanzenauswahl / Pflanzqualität / Pflanzdichte sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken 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 der privaten Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgarage zu beachten.

## **§ 13 Immissionsschutz**

### Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Anlagen-/Gewerbelärmeinwirkungen

- (1) An den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109- 1:2016-07 (z. B. Wohnräume, Schlafräume) unzulässig. Dies gilt auch bei Rücksprüngen für Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m ab der jeweiligen gekennzeichneten Baulinie / Baugrenze.
- (2) Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten etc.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

*Weitergehende Regelungen zum Immissionsschutz werden im Bedarfsfall im weiteren Verfahren erarbeitet.*

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

#### **§ 14 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 836, „Heumahdstraße“,  
in Kraft getreten am 16.12.1988.
- Bebauungsplan Nr. 836 A, „Nördlich der neuen Heumahdstraße“,  
in Kraft getreten am 22.03.1996.

#### **§ 15 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).

#### **§ 16 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 06.03.2023.

### D.1. Anlass der Planung

Mit der „Offensive Wohnraum“ hat die Stadt Augsburg ein Maßnahmenpaket verabschiedet (BER/17/00735), um der stetig wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet gerecht werden zu können. Im Rahmen der Säule „städtischer Wohnungsbau“ soll die städtische Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH jährlich etwa 100 neue Wohnungen errichten und erwerben, wozu eine ausreichende Verfügbarkeit entsprechend bebaubarer bzw. baulich nutzbarer Grundstücke erforderlich ist.

Nachdem die Friedhofserweiterungsflächen im Stadtteil Inningen infolge veränderter demographischer Entwicklungen und neuartiger Bestattungsformen (Urnengräber etc.) nicht mehr im bislang vorgehaltenen Umfang benötigt werden, hat der Stadtrat bereits mit Grundsatzbeschluss vom 23.10.2019 (GRU/19/03485) beschlossen, eine etwa 2.600 m<sup>2</sup> große Fläche nördlich der Mariusstraße in das Stammkapital der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH einzubringen und wohnbaulich zu entwickeln. Nach intensiven Abstimmungen mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen konnte die von der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH wohnbaulich zu entwickelnde Fläche infolge entsprechender zusätzlicher Erweiterungsmöglichkeiten und Synergieeffekte inzwischen auf ein Areal von etwa 5.900 m<sup>2</sup> nördlich der Mariusstraße ausgeweitet werden.

Auf diesem Areal soll als vorrangiges Planungsziel nach dem aktuellen Plankonzept der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH ein Wohngebiet mit staatlich geförderten Geschosswohnungen mit etwa 70 bis 75 Wohneinheiten und einer integrierten dreigruppigen Kita entstehen, die als Ersatz für die im Plangebiet bereits bestehende Kita fungiert. Das für das Areal nördlich der Mariusstraße vorliegende städtebauliche Plankonzept nimmt im Wesentlichen Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung, insbesondere die südlich gelegene Wohnbebauung (offene Blockrandbebauung um einen Innenhof, dreistöckige Geschosswohnungsbauten mit ausgebautem geneigtem Dach). Die drei neu geplanten Wohngebäude sind in Form eines „Karrees“ um einen begrünten Innenhof gruppiert, der u. a. als Spielbereich, Begegnungsfläche und zur Erholung dienen soll. Zur umliegenden, teilweise recht heterogenen Bebauung und den einfasenden Straßen entsteht ein ruhiges und dennoch durchlässiges Quartier.

Die seitens der Wohnbaugruppe geplante wohnbauliche Entwicklung ist nach den Vorgaben der bereits bestehenden, rechtskräftigen BP Nr. 836 und des BP Nr. 836 A (siehe D.3.2.) zum derzeitigen Zeitpunkt am gewählten Standort planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Planungskonzeptes ist daher die Aufstellung eines qualifizierten BP erforderlich. Zudem ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FP) für diesen Bereich im Parallelverfahren zu ändern, da dieser hier bisher Allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ darstellt (siehe D.3.1.).

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 896 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff dieses BP umfasst den Bereich zwischen der Mariusstraße (einschließlich) im Süden, der Oktavianstraße (teilweise einschließlich) im Westen, dem Friedhof Inningen im Norden sowie dem Pfarrer-Riehl-Weg (einschließlich) im Osten.

Das für eine wohnbauliche Neuordnung vorgesehene Areal liegt etwa 7,0 km (Luftlinie) südwestlich der Augsburger Innenstadt im südlichen Teil des Stadtteiles Inningen. Das gesamte Plangebiet des BP Nr. 896 umfasst etwa 1,6 ha.

### **D.2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Grundstücke Fl.Nrn. 230/48, 230/229, 230/231 und 230/232, befinden sich alle im Eigentum der Stadt Augsburg. Bei den überplanten Flächen der Mariusstraße (Fl.Nr. 230/34), der Oktavianstraße (Fl.Nrn. 230/32, 230/33, 230/225 und 1122/1) und des Pfarrer-Riehl-Weges (Fl.Nr. 230/42) handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Augsburg befinden.

Lediglich das dem Straßenraum der Mariusstraße zugehörige Grundstück Fl.Nr. 230/38 liegt bislang im Eigentum der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH. Alle Grundstücke des Plangebiets liegen in der Gemarkung Inningen.

Für die künftig wohnbaulich zu nutzenden Flächen nördlich der Mariusstraße wird im weiteren Verfahren eine Übertragung auf die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH erfolgen. In diesem Zusammenhang soll auch eine finale Klärung des zukünftigen Eigentums an dem Straßengrundstück Fl.Nr. 230/38 herbeigeführt werden.

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

Das überplante Areal ist im Bestand teilweise bereits bebaut. Im westlichen Bereich, an der Oktavianstraße befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Inningen mit einem zweigeschossigen Feuerwehrhaus, umliegenden Garagengebäuden und zugehörigen Freianlagen (Stellplätze, Übungsflächen, Nebenanlagen etc.), welcher an dieser Stelle auch weiterhin erhalten werden soll. Im südwestlichen Bereich, an der Einmündung der Mariusstraße in die Oktavianstraße ist ein Wohnhaus situiert, das der Nutzung der Feuerwehrfläche zugeordnet ist. Im Osten des Plangebiets liegt der in Trägerschaft der ekita.net gGmbH befindliche evangelische „Johanneskindergarten“ mit einem Hauptgebäude und zugeordneten Freianlagen. Der zentrale und nördliche Teil des Plangebietes stellt sich derzeit überwiegend als Rasen-/Wiesenfläche dar. Diese Flächen weisen aktuell keine bauliche Nutzung auf und wurden bisher für eine Erweiterung des Friedhofes Inningen vorgehalten. Östlich des Kindergartens verläuft der als öffentlicher Fuß- und Radweg zum Friedhof Inningen fungierende Pfarrer-Riehl-Weg. Entlang der südlichen Begrenzung des Plangebietes erstreckt sich der Straßenraum der Mariusstraße.

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

Die westlich an den Straßenraum der Oktavianstraße angrenzende Nachbarschaft ist durch sehr heterogene Gebäude- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Neben den großmaßstäblichen Gebäudestrukturen (Turnhalle, Sporthalle etc.) des Sportvereins TSV Inningen finden sich hier u. a. auch zweigeschossige Wohngebäude und Reste ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Nördlich grenzt die Freifläche des städtischen Friedhofes Inningen unmittelbar an das Plangebiet an, die durch verschiedene Grabstätten, die Aussegnungshalle und zahlreiche, markante, der Baumschutzverordnung unterliegende Bestandsbäume geprägt wird. Die sich östlich des Pfarrer-Riehl-Weges erstreckende Nachbarschaft ist durch wohnbauliche Nutzung mit vorwiegend zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern gekennzeichnet. Die Flächen unmittelbar südlich der Mariusstraße sind durch ein verdichtetes Wohnquartier aus dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt, in welchen bereits staatlich geförderter Wohnraum durch die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH realisiert wurde.

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

Das überplante Areal ist mit einem mittleren Höhenniveau von 508,5 m ü. NN weitestgehend eben.

Die den bestehenden Gebäuden zugeordneten Freiflächen sind teilweise gärtnerisch gestaltet. Entlang der Westflanke des Pfarrer-Riehl-Weges verläuft eine schützenswerte, stadträumlich bedeutende Baumallee aus Spitzahornen verschiedenster Altersstrukturen und Ausprägung, die weitestgehend erhalten werden kann. Weitere schützenswerte Gehölzbestände befinden sich im Außenbereich des Kindergartens, entlang der bestehenden Friedhofsmauer und teilweise im straßenbegleitenden Grünstreifen der Mariusstraße. Hier sind einige nach der Baumschutzverordnung geschützte Laubbäume (Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Sommerlinde etc.) vorzufinden. Auf den zentralen Rasen- und Wiesenflächen ist kein markanter oder besonders geschützter Gehölzbestand vorhanden. Der gesamte im Planbereich vorhandene Gehölzbestand wurde fachgutachterlich erfasst und bewertet (siehe Kapitel D.6.2.6.1. und Anlage F.6.).

Kartierte Biotopstrukturen gemäß der Biotopkartierung der Stadt Augsburg oder sonstige besonders geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Das Plangebiet ist geologisch der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“ zugehörig, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgebildet ist. Es liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Augsburger Hochterrasse, die als eiszeitlich entstandene Landschaft durch Ablagerungen von Schotter und das Vorkommen von fruchtbaren Lössböden gekennzeichnet ist. Der geologische Untergrund besteht ursprünglich vorwiegend aus feinsandigem Schluff. In den überbauten Bereichen des Plangebietes ist in den oberen Bodenschichten nicht mehr von einem ungestörten Untergrund auszugehen, hier werden keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sein.



Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg im Plangebiet bei ca. 496 m ü. NN. Bezogen auf die erfasste mittlere Geländehöhe von 508,5 m ü. NN (siehe Kapitel D.2.5.) ist bei Grundwasserhöchstständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 12,5 m auszugehen. Es kann von einer Fließrichtung des Grundwassers nach Westen bzw. Nordwesten in Richtung der Singold bzw. der Wertach ausgegangen werden. Die Singold als nächster Vorfluter verläuft in einer Entfernung von ca. 400 m westlich vom Plangebiet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Plangebiet selbst bei einem extremen Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) nicht tangiert.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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

Die MIV-Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über die im Süden liegende Mariusstraße und die westlich angrenzende Oktavianstraße, welche in nördlicher Richtung, weiterführend über die Bobinger Straße eine Anbindung zum Stadtteil Göggingen und in die Augsburger Innenstadt gewährleistet. Die in geringer Entfernung südlich des Plangebiets befindliche Heumahdstraße sichert in östlicher Richtung eine Verbindung zu der in etwa 2 km Entfernung liegenden B 17 und damit weiter zur A 8 sowie A 96.

Für Fußgänger ist das Plangebiet bereits über die Gehwege entlang der Marius- und Oktavianstraße sowie den Pfarrer-Riehl-Weg erschlossen. Die Radfahrer werden zusammen mit dem MIV in den Straßenräumen der umliegenden Straßen geführt.

Das Plangebiet ist über die städtische Buslinie 38 durch den ÖPNV erschlossen. Die nächste Haltestelle liegt in der Bobinger Straße (Haltestelle „Inningen Waage“) in etwa 550 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Diese Linie stellt die Verbindung mit der im Stadtteil Göggingen verlaufenden Straßenbahnlinie 1 und weiterführend auch zum Augsburger Stadtzentrum (Königsplatz, Hauptbahnhof etc.) sicher. Zudem befindet sich nordöstlich, in etwa 750 m Entfernung der Bahnhof Inningen, welcher verschiedene Zugverbindungen des Nah- und Regionalverkehrs in Richtung Augsburg und Buchloe ermöglicht.

#### **D.2.8. Archäologie und Denkmalpflege**

Wie der Großteil des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Inningen ist auch das gesamte Plangebiet Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals („Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, der frühen Bronze- und Urnenfelderzeit sowie des Mittelalters“, D-7-7631-0374), wobei nach den bisherigen Abstimmungen mit der Stadtarchäologie im Planbereich nur wenige Funde zu erwarten sind.



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

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

Der Großteil des überplanten Areals ist im rechtswirksamen FP als „Allgemeine Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt (siehe Anlage F.3.). Im Süden wird ein schmaler Streifen als „Wohnbaufläche“ und der westliche, bereits von der Freiwilligen Feuerwehr Inningen genutzte Teil als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Im nordöstlichen Eckbereich tangiert der Planumgriff den Verlauf der Terrassenkante der „Augsburger Hochterrasse“.

Die geplante wohnbauliche Neuordnung und Entwicklung lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des FP entwickeln, so dass dieser für den Bereich „Nördlich der Mariusstraße“ im Planungsraum Inningen (1995-203) im Parallelverfahren entsprechend geändert werden muss. Im Bereich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung sollen künftig Wohnbauflächen mit „zu sichernden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen“ entlang des Pfarrer-Riehl-Weges ausgewiesen werden. Der bereits durch die Freiwillige Feuerwehr Inningen genutzte westliche Änderungsbereich, soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sicherheit“ ausgewiesen werden. Als natürliche Zäsur zwischen der Wohnbaufläche im Osten und der Gemeinbedarfsfläche im Westen soll zukünftig eine „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt werden. Der Verlauf der Terrassenkante im nordöstlichen Änderungsbereich wird unverändert übernommen.

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

Für den nördlichen Teil des für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Areals liegt der seit 16.12.1988 rechtskräftige BP Nr. 836 „Heumahdstraße“ vor (siehe Anlage F.4.), welcher für diese Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt. Der Pfarrer-Riehl-Weg ist als öffentlicher Fuß- und Radweg mit großkronigen Bäumen entlang dessen Westgrenze (Baumallee) planungsrechtlich gesichert. Der südliche Teil der geplanten Entwicklungsflächen ist Bestandteil des seit 22.03.1996 rechtskräftigen BP Nr. 836 A „Nördlich der neuen Heumahdstraße“ (siehe Anlage F.5.) der nördlich der Mariusstraße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festsetzt. Der Großteil des Areals der Freiwilligen Feuerwehr Inningen ist in diesem BP als Mischgebiet ausgewiesen.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung des Areals nördlich der Mariusstraße ist nach den Vorgaben des BP Nr. 836 und des BP Nr. 836 A demnach zum derzeitigen Zeitpunkt am gewählten Standort planungsrechtlich nicht zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Plankonzeptes ist deshalb neben der parallelen Änderung des FP auch die Aufstellung eines qualifizierten BP erforderlich. Im neuen BP Nr. 896 „Nördlich der Mariusstraße“ sollen neben den wohnbaulich zu entwickelnden Flächen auch das Areal der Freiwilligen Feuerwehr Inningen und die verbleibende Friedhofserweiterungsfläche im Norden planungsrechtlich geordnet und dauerhaft gesichert werden. Mit Inkrafttreten des BP Nr. 896 werden der BP Nr. 836 und der BP 836 A in dem jeweils überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

## **D.4. Planungsvorgaben**

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

Die Stadt Augsburg ist im LEP als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Eine Ausweisung von Bauflächen soll grundsätzlich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1). Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen. Der Stadtteil Inningen wird als Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum charakterisiert und befindet sich zudem auf einer Entwicklungsachse zwischen der Augsburger Innenstadt und Schwabmünchen. Im RP wird der große Verdichtungsraum Augsburg als besonders geeignet für eine Siedlungsentwicklung angesehen, wobei auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden soll. Vorrangig sollen Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale im Bereich der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (Ziel B V „Siedlungswesen“ 1.5).

Die geplante wohnbauliche Entwicklung des inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Inningen gelegenen Areals nördlich der Mariusstraße entspricht folglich den landes- und regionalplanerischen Zielen.

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

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt (inklusive städtische Beteiligungen) von gesamtstädtischer Bedeutung heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen. Mit dem Beschluss des Räumlichen Leitbildes, das die wesentlichen Zielaussagen des STEK prägnant zusammenfasst, hat der Stadtrat am 28.10.2021 nochmals die Bedeutung des STEK insbesondere für alle Planungsentscheidungen hervorgehoben.

Das STEK und das Räumliche Leitbild geben auch für den in Aufstellung befindlichen BP Nr. 896 wesentliche Zielsetzungen vor. Das Plangebiet wird im STEK als Wohnbaupotenzialfläche aufgeführt.

Die geplante Realisierung von Wohnbebauung in Verbindung mit einer Verlagerung und Erweiterung der bestehenden Kita auf dem Areal nördlich der Mariusstraße entspricht grundsätzlich dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotentialen durch Nachverdichtung im innerstädtischen Siedlungsbereich (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) hin zu einem attraktiven Quartier mit entsprechender Infrastruktur („Stadt der kurzen Wege“). Durch

den Bau von ausschließlich staatlich geförderten Wohnungen wird dringend benötigter Wohnraum auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen geschaffen.

Mit der weitgehenden Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage ergibt sich die Möglichkeit zur Schaffung von Grün-/ und Freiflächen zwischen den neuen Gebäuden, die ebenso wie die nicht überplanten Teile der Friedhofserweiterungsflächen multifunktional genutzt werden können (Freiraum, Stadtklima etc.). Neben Freizeit und Erholung wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Grünflächen neben ihrer stadtklimatisch und ökologischen Ausgleichsfunktion evtl. auch als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen z.B. in Form einer Grünmulde fungieren können.

Eine ausreichende Bereitstellung von ober- und unterirdischen Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder wird bei der weiteren Intensivierung der Planung zu berücksichtigen sein. Dabei sollen auch die Möglichkeiten von Angeboten für Car-/ Bike-Sharing / E-Mobilität mitgedacht werden.

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

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

Vor dem Hintergrund des im gesamten Stadtgebiet und damit auch im Stadtteil Innungen vorhandenen Wohnraumbedarfs und der bereits erfolgten Verabschiedung des Maßnahmenpakets der „Offensive Wohnraum“, verfolgt die Stadt Augsburg zusammen mit der städtischen Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH das Ziel, die künftig nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen nördlich der Mariusstraße im Stadtteil Innungen einer wohnbaulichen Entwicklung und Neuordnung zuzuführen. Geplant ist die Schaffung von ausschließlich staatlich gefördertem Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau sowie eine Integration der auf diesem Areal bereits bestehenden Kindertagesstätte in das Erdgeschoss eines der neu entstehenden Geschosswohnungsbauten. Zudem soll die im Norden des Plangebietes teilweise verbleibende Friedhofserweiterungsfläche räumlich und gestalterisch mit der wohnbaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden und die entlang des Pfarrer-Riehl-Weges vorhandene, ortsbildbestimmende Baumallee dauerhaft gesichert werden. Die Überplanung des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr an der Oktavianstraße erfolgt vorwiegend zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des dortigen Baubestandes.

#### Planungskonzept

Grundlage für die Einleitung der Bauleitplanverfahren war ein von der Blaumoser Architekten GmbH, Starnberg in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz, Friedberg entwickeltes Planungskonzept vom 04.11.2021, dem der Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss seine Zustimmung erteilt hat. Für die Erarbeitung des Vorentwurfes des BP Nr. 896 wurde dieses Konzept in Abstimmung mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen (Stadtplanungsamt, Mobilitäts- und Tiefbauamt, Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen etc.) nochmals fortgeschrieben und vertieft. Das aktuelle Planungskonzept vom Februar 2023 (siehe Anlage F.7.) orientiert sich im Wesentlichen an der umgebenden Bestandsbebauung, insbesondere an der südlich der Mariusstraße gelegenen Wohnbebauung. Neben der Maßstäblichkeit dieser Bestandsstrukturen wird für die geplante Anordnung der neuen Wohn-

gebäude vor allem die markante Hofstruktur dieses benachbarten Wohnquartiers aufgegriffen. Die drei neu geplanten Wohngebäude sind in Form eines „Karrees“ um einen begrünten Innenhof gruppiert, der u. a. als Spielbereich, Begegnungsfläche und zur Erholung dienen soll.

Die gewählte Anordnung der geplanten Wohngebäude ermöglicht für den überwiegenden Teil der Wohnungen eine gegenüber dem Betriebs- bzw. Anlagenlärm der Freiwilligen Feuerwehr abgewandte und somit geschützte Orientierung der Aufenthaltsräume. Die Wohnqualität wird durch eine gute Belichtung und Besonnung der neu entstehenden Wohnräume gestärkt.

Neben der vorgestellten Variante des Berichts vom 04.11.2021, die dreigeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Walmdach vorsieht, wären auch drei- bis viergeschossige Gebäude mit begrüntem Flachdach vorstellbar. Die Anordnung der Gebäude wäre in beiden Fällen gleich (siehe Anlage F.7.). Die Dachform soll im weiteren Verfahren endgültig bestimmt werden. Aufgrund dessen trifft der Bebauungsplanvorentwurf noch keine Aussagen hinsichtlich der Dachform oder einer konkreten Höhenentwicklung, sondern ermöglicht zunächst allgemein zwischen drei und vier Vollgeschosse.

Nach derzeitigem Planungsstand werden im Plangebiet voraussichtlich ca. 7.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit bis zu 75 Wohneinheiten und eine integrierte, dreigruppige Kita mit etwa 650 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche geschaffen. Alle Wohnungen werden als EOF-Wohnungen (staatlich geförderter Wohnraum) geplant. Die als Ersatz für die im Plangebiet bereits vorhandene Kita („Johanneskindergarten“, zweigruppig) vorgesehene dreigruppige Kita wird in den Erdgeschossbereich des westlichen Gebäudekörpers (Baufeld 2-1) integriert und mit ca. 75 Betreuungsplätzen ausgestattet. Mit den zusätzlichen Betreuungsplätzen (Bestand ca. 50 Betreuungsplätze) kann auch dem im neuen Wohnquartier entstehenden Bedarf angemessen Rechnung getragen werden. Die Freifläche der neuen Kita orientiert sich nach Westen zum bestehenden Feuerwehrgebäude hin. Die gesamte Umsetzung des neuen Wohnquartiers ist abschnittsweise vorgesehen. Für einen reibungslosen Übergang der sozialen Einrichtung kann die in Baufeld 2-1 integrierte Kita errichtet werden, bevor die bestehende Kita rückgebaut wird.

Die konkrete Gestaltung der Außenwohnbereiche, der Kita-Freifläche und die Verortung von Nebenanlagen (Müll, Fahrradabstellplätze etc.) wird im weiteren Verfahren vertieft und detailliert abgestimmt. Das Planungskonzept sieht ein im Inneren verkehrsberuhigtes Wohnquartier vor, das hinsichtlich des MIV ausschließlich und direkt über die Mariusstraße erschlossen wird.

Für das Areal der Freiwilligen Feuerwehr an der Oktavianstraße wird im BP Nr. 896 neben der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche im Wesentlichen der vorhandene Baubestand planungsrechtlich gesichert. Die hier getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grund-, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 836 A.

Zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Friedhof Inningen verbleibt eine verkleinerte Friedhofserweiterungsfläche. Die bisher brachliegende Wiesenfläche soll im Zuge

der städtebaulichen Überplanung teilweise für die Öffentlichkeit geöffnet und als innerstädtischer „Ruheraum“ erlebbar gestaltet werden.

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

### **D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **D.5.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungen im umgebenden Siedlungsgebiet des Stadtteiles Inningen wird für den östlichen Teil des Geltungsbereiches des BP Nr. 896 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die südlich und östlich des überplanten Areals bereits bestehenden Wohnstrukturen können damit auch im Plangebiet fortgeführt und sinnvoll abgerundet werden. Demzufolge orientieren sich die zur geplanten Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen am Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Allerdings werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen im neuen Wohnquartier nicht zugelassen, da diese Nutzungen erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und damit einem nicht unerheblichen Emissionsspektrum verbunden sind, das mit den geplanten und den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht vereinbar ist und auch auf der Mariusstraße nicht leistungsfähig abgewickelt werden könnte. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden im neuen Wohnquartier ebenfalls nicht zugelassen, da einerseits die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale künftig nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept eines neuen, hochwertigen Wohnquartiers in keiner Weise vereinbar sind. Auch die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im neuen Wohnquartier unzulässig, nachdem diese Betriebe erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit einem mit den geplanten und den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind.

Im neuen Wohnquartier sollen daher nur die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich sein.

#### **D.5.2.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf**

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Inningen mit entsprechenden Gebäuden, Nebenanlagen und Hofflächen. Um eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung dieser gemeinnützigen Einrichtung an diesem Standort gewährleisten zu können, wird der westliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

#### **D.5.2.1.3. Fremdwerbeanlagen**

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 896 ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung

des Stadtbildes sowie der im Umfeld bereits teilweise bestehenden Wohnnutzungen sowie sonstigen sensiblen Nutzungen (Friedhof Inningen) führen. Zudem widersprechen derartige Anlagen der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten neuen Wohnquartiers mit attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen (Quartiersplatz, Friedhofserweiterungsfläche).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR), der höchstzulässigen Geschossfläche (GF) und durch die Anzahl der Vollgeschosse (als Mindest- bzw. Höchstmaß) innerhalb der einzelnen überbaubaren Baufelder bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Gesamt-GR von 2.350 m<sup>2</sup> in den drei Baufeldern 2-1, 2-2 und 2-3 festgesetzt. Bezugnehmend auf die Gesamtgröße des allgemeinen Wohngebietes von etwa 5.964 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,39. Mit dieser GRZ wird der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten von 0,40 laut § 17 BauNVO eingehalten. Um in einen gewissen Rahmen auch eine angemessene und der umgebenden Bebauung entsprechende Verdichtung des Wohnquartiers zu erreichen, wird in den drei vorgenannten Baufeldern nach derzeitigem Planungsstand eine höchstzulässige Gesamt-GF von insgesamt ca. 8.000 m<sup>2</sup> festgeschrieben. Bezogen auf die vorgenannte Fläche des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich somit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,34. Mit diesem Wert wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO (GFZ 1,2) geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch aus nachfolgenden, städtebaulichen Gründen an dem Standort innerhalb Inningens gerechtfertigt und auch verträglich:

- Die Entwicklung eines innerörtlichen Wohnquartiers inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteiles Inningen trägt grundsätzlich zur Bewältigung des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Augsburg bei;
- Das überplante Areal ist aufgrund der Lage inmitten eines bereits dicht bebauten Siedlungsgebietes und mit guter ÖPNV-Anbindung für eine städtebaulich verträgliche Verdichtung von Wohnbebauung in besonderem Maße geeignet;
- Auf das neue Wohnquartier einwirkende Anlagengeräusche der Freiwilligen Feuerwehr Inningen erfordern zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich eine kompakte Bauform und Bebauungsdichte (Karree-artige Ausformung) mit einer entsprechenden Gebäudehöhe;
- Entstehung eines attraktiv gestalteten vielfältig nutzbaren Freiraumes im Inneren des neuen Quartiers
- Ausreichende Besonnung und Belichtung der neuen Nutzungen.

Nachdem zum aktuellen Planungsstand die konkreten Gebäudestrukturen der neuen Wohngebäude noch nicht endgültig feststehen (dreigeschossig mit Walm-/Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss oder bis zu vier Geschosse mit Flachdach), wurde die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens III und maximal IV im Vorentwurf festgesetzt. Mit dieser Höhenentwicklung kann sichergestellt werden, dass sich die neu entstehenden Gebäude künftig städtebaulich in die umgebenden Siedlungsstrukturen integrieren lassen.



*Ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Höhenentwicklung etc.) werden im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Objektplanung ergänzt.*

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) innerhalb des Baufeldes bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 836 A, die hier auch weiterhin beibehalten werden sollen, da sie auf den Bedarf der Feuerwehrnutzung abgestellt sind und eine maßvolle Dichte vergleichbar einem Mischgebiet aufweisen.

#### D.5.2.3. Begründung sonstiger Festsetzungen

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

*Ausführungen zur Höhenlage der einzelnen Gebäude (Erdgeschossfertigfußboden, Gebäudeoberkanten etc.) werden nach Konkretisierung der Objekt- und Freiraumplanung im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

Die im neuen Wohnquartier vorgesehene Bauweise und die gewählte Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich nah am städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage F.7.). Mit der im Baufeld 2-1 festgesetzten geschlossenen Bauweise soll die Umsetzung einer riegelartigen Bebauung gewährleistet werden. Diese Bauweise ist erforderlich, da das vorgesehene Riegelgebäude für die östlichen Wohngebäude im Quartier künftig als baulicher Lärmschutz vor den Lärmemissionen des Betriebes der Freiwilligen Feuerwehr Inningen fungiert. Mit den eng gefassten Baulinien / Baugrenzen kann zusätzlich sichergestellt werden, dass die im aktuellen städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage F.7.) vorgesehenen Gebäudestrukturen künftig auch stringent in dieser Form umgesetzt werden.

Für einzelne untergeordnete Gebäudeteile werden Möglichkeiten eröffnet, das Baugrenzengefüge in Teilbereichen zu überschreiten. So dürfen Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinausragen. Eine Überbauung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen ist demgegenüber nicht zulässig, da damit die klaren gestalterischen Vorgaben der Gebäudekubatur aufgeweicht werden würden.

*Ausführungen zu weitergehenden Regelungen zu Balkonen, Vordächern und Windfängen werden nach Konkretisierung der Objekt- und Freiraumplanung bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.*

Die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken sollen künftig durch die festgesetzten Baulinien / Baugrenzen in Verbindung mit der jeweils maximal zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen abschließend geregelt werden, d. h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 5a BayBO kommen nicht zur Anwendung. Das im neuen Wohnquartier sowie in der Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Baulinien- / Baugrenzengefüge orientiert sich weitestgehend an den Abstandsflächenregelungen

des Art. 6 der BayBO, aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen können diese Vorgaben jedoch nicht vollumfänglich eingehalten werden. Nach derzeitigem Planungskonzept kann die regelmäßig als Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse herangezogene Abstandsflächentiefe von 0,5 H sowohl zwischen den Gebäuden innerhalb des Plangebiets als auch zur Nachbarschaft an der Oktavianstraße, der Mariusstraße und am Pfarrer-Riehl-Weg durchgehend eingehalten werden. Lediglich zu der nördlich liegenden Friedhofserweiterungsfläche wird diese Abstandsflächentiefe geringfügig unterschritten. Abstandsflächen dürfen grundsätzlich auf öffentlichen Grünfläche zu liegen kommen und nachdem auf diesem städtischen Areal keine abstandsflächenrelevanten schutzbedürftigen baulichen Nutzungen vorhanden sind oder künftig zulässig sein werden, sind somit keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennbar.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die für das neue Wohnquartier und die Gemeinbedarfsfläche gewählten Abstandsflächen künftig zu keinen unzumutbaren Verhältnissen zwischen den geplanten Wohngebäuden, dem Feuerwehrgebäude und den Nutzungen im Umfeld führen. Im Gegenzug gehen auch von der umgebenden Bestandsbebauung keine nachteiligen Auswirkungen vor allem auf die im neuen Wohnquartier geplanten Wohngebäude aus, so dass künftig sowohl an den bestehenden, als auch geplanten Wohnnutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

*Mögliche Auswirkungen der im neuen Wohnquartier vorgesehenen städtebaulichen Dichte auf die künftigen Wohnverhältnisse im Quartier selbst werden im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Objektplanung dargelegt.*

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

Generell entsprechen die Festsetzungen zur Herstellung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (0,5 Kfz-Stellplätze pro WE, 20 % hiervon als Besucher und 1 Behindertenstellplatz pro 20 Stück, 1 Fahrradstellplatz pro 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche) dem für geförderten Wohnungsbau festgesetzten Schlüssel in der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg.

Für die Anzahl der nötigen Sonderabstellplätze für fahrradbasierte Transportfahrzeuge erfolgte im Vorfeld der Planungen eine Bedarfsermittlung, welche zu einer gegenüber der Stellplatzsatzung abweichenden geringeren Anzahl gelangte. Ausgehend von der geplanten Zahl der Wohneinheiten, aktuellen Statistiken zu Nutzung und Zuwachsraten von Lasträdern und den Bedingungen am geplanten Standort wurde ermittelt, dass durch die Ausweisung eines Sonderabstellplatzes pro vier Wohneinheiten und eines weiteren Sonderabstellplatzes pro Gruppe der Kindertagesstätte eine angemessene Mobilität im Bereich des neuen Wohnquartiers gewährleistet werden kann. Demzufolge wurde zu den Sonderabstellplätzen eine von der städtischen Stellplatzsatzung abweichende Festsetzung im BP gewählt.

Mit der generellen Verpflichtung, die Kfz-Stellplätze des neuen Wohngebietes in einer Tiefgarage anzuordnen, kann ein im Inneren autofrei gehaltenes Quartier gesichert werden. Dieser Zielrichtung trägt auch die vorgenommene Situierung der wenigen oberirdischen Besucherstellplätze der Kita („Hol- und Bringverkehre“) im unmittelbaren Anschluss an die Mariusstraße Rechnung. Die Flächen für die zentrale Tiefgarage („TGa“)



bzw. für Besucherstellplätze („St“) werden planseitig konkret festgesetzt, um eine unnötige Ausweitung der Flächen für den ruhenden Verkehr auszuschließen, einen ausreichenden Abstand zum wertvollen Baumbestand im Plangebiet zu gewährleisten und ein hohes Maß an Freiraumqualität im Wohnquartier zu ermöglichen.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten werden oberirdische Garagen und Carports im gesamten Wohnquartier sowie auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen.

Mit den Vorgaben zu einer anteiligen Überdachung (mind. 50 %) bzw. Integration der Fahrradstellplätze in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage wird gewährleistet, dass diese Anlagen künftig geordnet und witterungsunabhängig betrieben werden können. Nach dem aktuellen Planungskonzept wird der überwiegende Teil der Fahrradstellplätze witterungsunabhängig in der Tiefgarage umgesetzt, ein kleinerer Teil soll dezentral an den Eingangsbereichen der einzelnen Wohngebäude bzw. in einem Nebengebäude im Innenhof des Wohnquartiers ausgebildet werden. *Deren konkrete Verortung erfolgt nach Konkretisierung der Objekt- und Freiraumplanung im weiteren Verfahren.*

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb von eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen („Na“) wird sichergestellt, dass diese Anlagen in unmittelbarem Zusammenhang zu den Hauptgebäuden errichtet bzw. in diese integriert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Freiraumqualität des Wohnquartiers durch ungeordnete, freistehende Nebenanlagen unterschiedlichster Ausprägung können damit ausgeschlossen werden.

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

Für die neu geplanten Wohngebäude werden Gestaltungsmerkmale festgesetzt, die generell aus dem Baubestand der umgebenden Siedlungsgebiete im Stadtteil Innungen abgeleitet sind. Ziel ist die Gewährleistung eines einheitlichen, weitestgehend ruhigen Erscheinungsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers und eine homogene Integration in die umgebende Siedlungsstruktur. Diesem Leitbild dient auch die Festsetzung der Ausbildung der Gebäude mit farblich gedeckten oder weißen Putzfassaden, wobei hier auch das benachbarte Gebiet der Gemeinbedarfsfläche miteingeschlossen wird. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch bei einem Umbau der baulichen Anlagen der Feuerwehr eine dem innerörtlichen Standort und der benachbarten Bebauung angemessene Gestaltung realisiert wird.

Damit sich die erforderlichen Ein- und Ausfahrten bzw. Auf- und Abgänge der Tiefgarage bestmöglich in das geplante Ortsbild des neuen Wohnquartiers einfügen, sind diese Anlagen in die Gebäude selbst zu integrieren oder einzuhausen. Aus immissionschutzrechtlichen Gründen sind Wände und Decken der Ein- und Ausfahrten schallabsorbierend auszuführen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der Gebäude einfügen und gestalterisch nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher wird festgesetzt, dass diese Anlagen in die Dachflächen integriert werden oder nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.

Die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht dem technischen Standard in innerstädtischen Gebieten und schließt ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) aus. Auch die Einhausung bzw. Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers in erheblichem Maß. Die innerhalb des Wohnquartiers nur als versenkte bzw. in Gebäude integrierte Anlagen zulässigen Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung ebenfalls Rechnung. Mit der getroffenen Beschränkung der Anzahl der von außen sichtbaren Antennen- bzw. Satellitenanlagen können Einbauten und Anlagen vermieden werden, welche die Architektur und Gestaltung der Gebäude stören.

Wie bereits im Kapitel D.5.1. ausgeführt, sind die konkrete Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachgestaltung der neuen Wohngebäude noch offen und sollen erst im weiteren Verfahren festgesetzt werden.

*Weitergehende Ausführungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen etc. werden nach Konkretisierung der Objekt- und Freiraumplanung bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### D.5.2.3.5. 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 Straßenbild einfügen und sich auch der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden im neuen Wohnquartier demnach generell ausgeschlossen.

Die Beschränkung der Werbung auf die Erdgeschosszone dient der Beruhigung der Gebäudefassaden, der umgebenden Freiflächen und des Straßenraumes. Zudem wird vermieden, dass benachbarte Wohn- oder sonstige Gebäude durch Werbeanlagen in Obergeschossen oder oberhalb der Attika gestört werden. Spezielle Werbeformen, wie Bildprojektionen 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. Mit dem Ausschluss derartiger Werbeanlagen werden auch nachteilige Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die benachbarten Verkehrsflächen vermieden.

### D.5.3. Erschließungskonzept

#### D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung der neuen Wohngebäude für den MIV erfolgt ausschließlich über die südlich gelegene Mariusstraße. Über diese Straße wird auf kürzestem Weg die geplante Tiefgarage erschlossen, in welcher bis auf einige wenige, oberirdische Stellplätze für die Kita (4 Stellplätze), alle nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze untergebracht werden sollen. Zudem soll in der Tiefgarage auch der Großteil der nachzuweisenden Fahrradstellplätze realisiert werden. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Stellplätze

wurde bereits mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen vorabgestimmt. Mit der konzipierten MIV-Erschließung können die Freiräume im Inneren des neuen Wohnquartiers autofrei gestaltet werden. Hier müssen lediglich die nach Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz für die Feuerwehr erforderlichen Flächen (Aufstellflächen etc.) vorgehalten werden, welche ebenfalls von der Mariusstraße aus erschlossen werden. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand entlang des Pfarrer-Riehl-Weges und zusätzlicher Versiegelungen sollen die Wohnungsgrundrisse im Bereich der südöstlichen Ecke des Baufeldes 2-3 (Ecke Mariusstraße / Pfarrer-Riehl-Weg) in der weiteren Konkretisierung so gestaltet werden, dass eine Anleitungung durch die Feuerwehr von der Mariusstraße bzw. vom Innenhof her sichergestellt werden kann.

Der Hol- und Bringverkehr für die neue Kita soll analog zum Status Quo auch künftig über die Mariusstraße erfolgen.

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

Die fußläufige Erschließung des neu geplanten Wohngebietes und der verlagerten Kita soll weiterhin über die Mariusstraße und die umgebenden Gehwege stattfinden. Zur Verbesserung der Erschließungssituation soll auf der Nordseite der Mariusstraße ein neuer, 2,50 m breiter Gehweg ausgebildet werden, der im Osten auch eine direkte Verknüpfung mit dem Pfarrer-Riehl-Weg (Fuß- und Radweg) ermöglicht. Um diese Breite auch an der Einmündung der Mariusstraße in die Oktavianstraße unter Beachtung des Erhaltungsschutzes der beiden bestehenden Bäume realisieren zu können, ist eine Verswenkung der Straße und Neugestaltung der Einmündung erforderlich. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen noch zu konkretisierenden Umgestaltungsmaßnahmen wurden Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 230/32, 230/33 und 1122/1 in den Umgriff des BP einbezogen.

Über eine private Wegeverbindung durch das neue Wohnquartier, die im weiteren Verfahren über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird, wird künftig eine Verbindung zu einem neuen südlichen Zugang des Friedhofes Inningen ermöglicht. Für Fahrräder ist das neue Wohnquartier über die umliegenden Verkehrswege (Marius-, Oktavianstraße etc.), auf denen der Fahrradverkehr mit dem MIV auf den Fahrbahnen mitgeführt wird, sowie den Pfarrer-Riehl-Weg ausreichend erschlossen. Ein Erfordernis neuer eigenständiger Radwege ist für die geplante wohnbauliche Entwicklung daher nicht gegeben.

#### D.5.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das neue, nördlich der Mariusstraße liegende Wohnquartier ist mit der städtischen Buslinie 38 und dem Bahnhof Inningen bereits ausreichend durch den ÖPNV erschlossen (siehe auch Kapitel D.2.7.). Ein Erfordernis zum Ausbau des ÖPNV bzw. des umliegenden Haltestellennetzes ist mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers demnach nicht gegeben.

#### D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der für die geplante Wohnnutzung erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen wird vollumfänglich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers nachgewiesen. Für das wohnbaulich zu entwickelnde Areal ist eine zentrale Tiefgarage vorgesehen, die sich nach dem aktuellen Planungskonzept (siehe Anlage F.7.) unter den drei geplanten Wohngebäuden und unter dem zentralen Innenhof erstreckt. Die Ein- und Ausfahrt dieser Tiefgarage wird im Westen des Wohnquartiers über die Mariusstraße erschlossen. Die Besucherstellplätze der geplanten Wohnnutzungen werden ebenfalls vollumfänglich in der Tiefgarage angeboten, wobei diese einfach erreichbar und klar erkennbar gestaltet werden sollen.

Der Stellplatzbedarf für die neue Kindertagesstätte wird teilweise ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen (Mitarbeiterstellplätze). Ergänzend werden im Süden des geplanten Baufeldes 2-1 einige oberirdische Besucherstellplätze unmittelbar an der Mariusstraße vorgesehen, die vorwiegend zur Bewältigung der Hol- und Bringverkehre fungieren sollen.

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

Die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes orientiert sich eng am Planungskonzept der Planergemeinschaft Blaumoser Architekten / Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten (siehe Anlage F.7.).

Die im Norden des Plangebietes, zwischen dem neuen Wohnquartier und dem Friedhof Inningen verbleibende, verkleinerte Friedhofserweiterungsfläche soll im Zuge der städtebaulichen Überplanung teilweise für die Öffentlichkeit geöffnet und als innerstädtischer „Ruheraum“ erlebbar gestaltet werden. Aufgrund der Friedhofsnähe und der nur temporären Verfügbarkeit ist keine intensive öffentliche Nutzung vorgesehen. Bereits in Vorbereitung auf eine künftige Friedhofsnutzung soll auf dieser Fläche ein grundsätzliches Wegenetz erstellt werden, welches den Friedhof, die Mariusstraße und den Pfarrrer-Riehl-Weg miteinander verknüpft. Zudem sollen hier bereits Bäume als Kompensation für im künftigen Wohngebiet entfallende Gehölze gepflanzt werden. Die Gestaltung und Entwicklung der verbleibenden Friedhofserweiterungsfläche erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen im weiteren Verfahren.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung bieten die konzipierten Freiflächen Raum für insbesondere drei Hauptnutzungen. Der „Innenhof“ mit der fußläufigen Erschließung der Gebäude soll künftig als attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Spielflächen und der notwendigen Infrastruktur für die Bewohner fungieren. Vegetationsflächen und zwei Baumpflanzungen mit nicht unterbautem Standraum (Ausparung TGa) sollen für ein gutes Kleinklima sorgen. Mit Ausnahme der vorzuhaltenden Feuerwehrrettungswege soll der gesamte Innenhof künftig autofrei sein. Der Bereich westlich von Baufeld 2-1 fungiert als Gartenfläche für die Kita mit verschiedenen Spiel- und Ruhezonen. Mit den zwischen den neuen Wohngebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und Osten ergänzend noch angebotenen „Mietergärten“ soll den künftigen Bewohnern ein der Lage inmitten des Siedlungsgebietes angemessenes Maß an Privatsphäre gesichert werden. Bei der vorgenommenen Aufteilung der einzelnen Frei-

flächen wurden die für die Kita benötigten Spielflächen (ca. 750 m<sup>2</sup>) und die für die zukünftige Wohnnutzung nach BayBO notwendigen Spielflächen (ca. 300 m<sup>2</sup>) flächenmäßig berücksichtigt. Mit Umsetzung der Planung werden attraktive Freiräume für die Bewohner geschaffen, die zum Verweilen und zur Kommunikation einladen sollen.

Die geplante, vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes nimmt auf die geschützten bzw. erhaltenswerten Gehölze so weit als möglich Rücksicht. Im östlichen Planbereich kann die stadträumlich bedeutende, markante Baumallee westlich des Pfarrer-Riehl-Weges bis auf einige wenige Ausnahmen (zwei Gehölze) erhalten werden. Auch kann die Mehrzahl der Bestandsbäume im straßenbegleitenden Grün südlich der Mariusstraße erhalten werden. Zwei auf dem Areal der Feuerwehr, unmittelbar nördlich des Kreuzungsbereiches der Marius- mit der Oktavianstraße vorhandene, stadträumlich markante Sommerlinden können durch die geplante Umgestaltung der Straße und des neuen Gehweges in diesem Bereich ebenfalls erhalten werden. Auch der übrige Baumbestand auf dem Feuerwehrgrundstück wird weitgehend gesichert. Insgesamt entsteht ein verdichtetes Wohnquartier unter angemessener Berücksichtigung und Integration der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Die auf den Freiflächen im Umfeld der bestehenden Kindertagesstätte vorhandenen Gehölze können nicht erhalten werden und müssen durch entsprechende Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Eine diesbezüglich genauere Betrachtung des Eingriffes und die Ausgleichsbilanzierung erfolgen im Umweltbericht unter Kapitel D.6.2.6.1.

Neben dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes stellt das Freiraumkonzept generell auf eine starke Durchgrünung und hochwertige Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen im Umfeld der neuen Wohngebäude ab. Neue private Wegeführungen werden, auch in Ergänzung der bestehenden Strukturen von Gehölzpflanzungen eingefasst. Sofern die geplanten Wohngebäude bei der weiteren Konkretisierung der Objektplanung mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden, können diese Dächer sowohl als Retentionsflächen (Schwammstadt) als auch als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen fungieren.

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

Der Bereich der Freiwilligen Feuerwehr Inningen ist bereits an alle maßgebenden, in der Marius- und Oktavianstraße anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien (Leitungen, Kanäle etc.) über Hausanschlüsse angeschlossen. Im Zuge der Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Bedarf.

##### **D.5.5.1. Wasser**

Die Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschutz) erfolgt über das in den umliegenden Straßen (Oktavianstraße, Mariusstraße) bereits anliegende Trinkwassernetz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH. Von diesem Netz aus werden neue Hausanschlussleitungen zu den geplanten Wohngebäuden gelegt.

#### D.5.5.2. Abwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an die bereits bestehenden städtischen Kanäle in der Mariusstraße. An diese können die neuen Hausanschlussleitungen der einzelnen Wohnbereiche (WA 2-1 bis W 2-3) unmittelbar angeschlossen werden. Die Entwässerung der geplanten Wohngebäude erfolgt im Trennsystem.

Im Bereich des Plangebietes ggf. noch bestehende, künftig nicht mehr benötigte Abwasserleitungen und Anschlusskanäle sind bis zum Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal ordnungsgemäß zurückzubauen.

#### D.5.5.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält (Schwammstadtprinzip). Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage der Stadt Augsburg, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Die Oberflächenversiegelung ist im neuen Wohnquartier auf ein zielgerichtetes Mindestmaß ausgelegt.

Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll im neuen Wohnquartier im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zugeführt werden. Dabei wird vor einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Eine Versickerung über schadstoffbelastetes Material ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der künftigen konkreten Objektplanung, insbesondere bei der Planung der zentralen Tiefgarage zu beachten.

Das im neuen Wohnquartier anfallende Niederschlagswasser soll gefasst und über Mulden oder Rigolen im Bereich der künftig nicht über- bzw. unterbauten privaten Freiflächen außerhalb der Tiefgaragen dem Untergrund zugeführt werden. Mit einer im weiteren Verfahren ggf. vorgesehenen Dachbegrünung könnte ein Teil des Niederschlagswassers zudem künftig auf den Dachflächen zurückgehalten und dort bereits zur Verdunstung gebracht werden. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung wird das Entwässerungskonzept in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg konkretisiert.

#### D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Wohnquartiers kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden.



Bei Umsetzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu geplanten Wohngebäude besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie auch der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität bzw. Mieterstromkonzepten.

#### D.5.5.5. Heizenergie

Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren ein Energieversorgungskonzept unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen zu erarbeiten. Diesbezügliche Regelungen werden bei Bedarf in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 896 ergänzt.

#### D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen über die grundsätzlich auch das neu geplante Wohnquartier erschlossen werden kann.

#### D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des neuen Wohnquartiers ist durch die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die Mariusstraße abgewickelt werden. Die Unterbringung der erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehälter ist überwiegend in den Gebäuden selbst vorgesehen. Für die Kita und bei Bedarf auch für einen kleineren Teil der Müllbehälter können eingehauste Nebenanlagen in den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Die Standorte der Müllauffstellflächen werden in der Freianlagenplanung berücksichtigt.

Die Abfall- und Wertstoffbehälter werden am Abholtag entlang der öffentlichen Straßen zur Abholung bereitgestellt. Eine Befahrung privater Flächen durch städtische Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

### D.5.6. Immissionsschutzkonzept

Die Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes mit Kindertagesstätte wurden, insbesondere im Hinblick auf mögliche schalltechnische Einwirkungen der unmittelbar benachbarten Feuerwehr, bereits in einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Möhler + Partner, Bericht Nr. 070-6641-02 vom 31.03.2021) genauer untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass infolge des regulären Betriebs auf dem Areal der Freiwilligen Feuerwehr (Fahrverkehr, Übungen etc.) die für allgemeine Wohngebiete maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) an der Westfassade des westlichsten Wohngebäudes (Baufeld 2-1) nicht eingehalten werden können. Hingegen können die Immissionsrichtwerte bei den beiden anderen geplanten Wohngebäuden (Baufeld 2-2, 2-3) im östlichen Teil des neuen Wohnquartiers weitestgehend eingehalten werden.

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Feuerwehr werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Räumen bzw. konstruktive Maßnahmen wie Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten etc.) für die betreffenden Fassaden des westlichen Baufelds 2-1 und teilweise auch des südlichen Baufeldes 2-3 festgesetzt. Nach aktuellem

Planungsstand können damit gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im neuen Wohnquartier gesichert werden. Die schalltechnische Untersuchung ist auf Grundlage des weiter zu konkretisierenden Plankonzeptes ggf. fortzuschreiben und ihre Ergebnisse sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dabei ist auch das mögliche Festsetzungserfordernis einer Baureihenfolge der Wohngebäude zu prüfen.

Abweichungen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nur möglich, wenn ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt wird, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte auf andere Art und Weise nachgewiesen werden kann.

## **D.6. Umweltbericht**

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der vorläufige Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen dann im weiteren Verfahren vervollständigt.

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

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

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

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

Für das Planungsgebiet sind im Fachrecht keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel D.4. „Planungsvorgaben“ und Kapitel D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.



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

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Freiflächen im Norden und im zentralen Bereich des Plangebietes weiterhin als Grünland / Wiesenfläche genutzt werden. Die Kindertagesstätte verbliebe am Standort am Pfarrer-Riehl-Weg, der dortige Gehölzbestand würde erhalten werden. Der Feuerwehrstandort an der Oktavianstraße würde nicht als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden, sondern verbliebe als Mischgebiet. D

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

Bei Durchführung der Planung wird ein Teil der bisher für eine Friedhofserweiterung vorgehaltenen Freiflächen und das Gelände einer bestehenden Kindertagesstätte für eine wohnbauliche Nutzung mit einer integrierten Kita erschlossen, die diesbezüglichen drei Gebäudekörper werden gebaut und mit Erschließungs- und Freianlagen umgeben. Das nicht mehr benötigte Kita-Bestandsgebäude wird zurückgebaut. Der auf den die Kita umgebenden Freiflächen vorhandene Gehölzbestand sowie einige wenige andere Bäume werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet. Der im Osten des Areals bestehende wertvolle Baumbestand (Allee am Pfarrer-Riehl-Weg) bleibt weitestgehend erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet mit ausschließlich staatlich gefördertem Wohnungsbau kann dringend benötigter Wohnraum, gerade auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, Familien etc. geschaffen werden. Durch die Neuerrichtung und Erweiterung einer Kindertagesstätte kann ein Beitrag für die Bedarfsbefriedigung an ebenfalls dringend benötigten Kita-Plätzen geleistet werden. Die Überplanung des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr sichert deren Bestand und Entwicklungspotenzial.

Nachfolgend werden in einer ersten allgemeinen Abschätzung mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

##### **D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch**

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

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet insbesondere durch die Emissionen (Anlagen- und Betriebslärm) der im westlichen Plangebiet befindlichen Freiwilligen Feuerwehr Inningen sowie in geringerem Maße durch die Hauptverkehrswege der näheren Umgebung.

Auf den Anlagenlärm der Freiwilligen Feuerwehr Inningen wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen in den Baufeldern 2-1 und 2-3 reagiert. Der Gebäuderiegel in Bau-feld 2-1 gewährleistet mit seiner Ausprägung (Nord-Süd-Orientierung, geschlossene Bauweise) und Höhenentwicklung für die beiden östlich liegenden Wohngebäude künf-tig eine gute Abschirmung zum Areal der Feuerwehr. Bei den unmittelbar zur Feuer-wehr ausgerichteten Fassaden können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei-spielsweise durch lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Räumen, kon-struktive Maßnahmen wie Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden oder Wintergärten gewährleistet werden. Genauere Ausführungen sind hierzu in Kapitel D.5.6. „Immissionsschutzkonzept“ zu finden.

Bei Durchführung der Planung sind zu den bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen zu-sätzliche verkehrs- und nutzungsbezogene Immissionen zu erwarten, die im Hinblick auf den diesbezüglichen Status quo jedoch keine besondere Relevanz aufweisen wer-den.

Mit der Planung kann ein neues Wohngebiet mit zusätzlichen sozialen Einrichtungen (dreigruppige Kita) geschaffen werden, das sich städtebaulich gut in die umliegenden Siedlungsgebiete des Stadtteils Inningen integriert und mit diesen vernetzt wird. Eine gute Wohnumfeldsituation wird durch das verkehrsfreie Quartier und die attraktive Freiraumgestaltung geschaffen. Das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz, wel-ches das Areal bisher nicht erschloss, soll durch einen neuen öffentlichen Fußweg nördlich der Mariusstraße sowie einen das Wohngebiet querenden, öffentlich nutzba-ren Weg zum Friedhof ergänzt werden. Mit der Umsetzung der Planung können bisher nicht zugängliche Freibereiche innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes künftig nutzbar gemacht werden. Die neu zu entwickelnden Grünstrukturen und -vernetzungen werden die Erholungs- und Freizeitfunktion des neuen Wohngebiets zusätzlich stärken.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden größere Bereiche des Plangebietes weiter-hin ausschließlich als Grünland / Wiesenfläche genutzt werden und wären weitestge-hend unzugänglich. Nachdem perspektivisch kein Bedarf zur Anlage weiterer Friedhofs-flächen besteht, wäre auch keine Aufwertung der derzeit nur bedingt genutzten Inner-ortsfläche zu erwarten.

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

Im Plangebiet befinden sich Gehölzbestände nördlich an der Mauer zum Friedhof Innin-gen (Ahorn), auf der Westseite des Pfarrer-Riehl-Weges (Spitzahorn-Allee), gruppiert um die derzeitige Kindertagesstätte (Sommerlinden, Kastanie, Eichen, Hainbuchen, Ha-selnuss, Walnuss, Ahorn, Apfelbaum etc.), auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Inningen (mehrheitlich Robinien) sowie als Straßenbegleitgrün (Sommerlinden, ver-schiedene Ahorn) entlang der Mariusstraße.

Alle diese Gehölze wurden kartiert, in ihrem Zustand bewertet und hinsichtlich ihres Schutzstatus und ihrer Erhaltungswürdigkeit eingeordnet (TreeConsult Brudi & Partner, Gutachten Nr. 21-0121 vom 21.05.2021). Nachdem einige erhaltenswürdige und zum Teil auch durch die Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützte Gehölze bei Ausführung der Planung gefällt werden müssen, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für diese Gehölze erforderlich. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D.6.2.6.1. zu entnehmen.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung der geplanten Nutzung und Bebauung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht (TreeConsult Brudi & Partner, Gutachten Nr. 21-0121 vom 08.04.2022). In der saP wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine potenzielle Eignung als Fledermausquartier aufweist und aktuell keine besondere Bedeutung für Höhlenbrüter besitzt. Die größeren Gehölze auf dem Gelände sind allerdings im Frühjahr-/ Sommerhalbjahr als Niststandorte bedeutsam für Freibrüter. Diesbezüglich wurden Empfehlungen gegeben, um Gefährdungen der geschützten Arten zu vermeiden. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D.6.2.6.2. zu entnehmen.

Bei Durchführung der Planung sind aufgrund der, durch die baulichen Maßnahmen bedingten Versiegelungen, der nötigen Rodung einzelner Gehölze sowie des Entzuges bisheriger Freiflächen im Vergleich zur aktuellen Nutzung potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Mit den geplanten Durch- / Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes jedoch eine Aufwertung gegenüber dem Istzustand. Bei Beachtung und Durchführung der in der oben genannten saP aufgezeigten artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen stehen einer Umsetzung der Planung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Mit diesen Vorgaben ist auch kein Erfordernis zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Eingriffe in den Gehölzbestand werden auf das minimale Maß beschränkt und im Plangebiet durch Neuanpflanzung vollumfänglich ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich inklusive des vorhandenen Gehölzbestandes und der Grünlandflächen als potenzieller Lebensraum bestimmter Tierarten im Siedlungsraum unverändert erhalten bleiben. Die bereits vorhandenen Störungen durch die Nutzung der Freiwilligen Feuerwehr und der bestehenden Kita würden im gegenwärtigen Umfang auch weiterhin verbleiben.

#### D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird im STEK der Stadt Augsburg als Wohnbauflächenpotenzial und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche innerörtliche Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Wie schon im Kapitel D.4.2. erläutert, entspricht die geplante Realisierung einer Wohnbebauung an diesem Standort inmitten des gewachsenen Siedlungsgefüges des Stadtteiles Inningen mehreren Zielstellungen des STEK und trägt dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung.

Bei Durchführung der Planung gehen infolge der Überbauung und Versiegelung bislang ungenutzte Freiflächen verloren. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf der sogenannten „Grünen Wiese“, die zur Befriedigung des hohen Wohnraumbedarfs an anderen Stelle wohl unumgänglich würde, kann mit Durchführung der Planung jedoch entgegengewirkt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Flächenbilanz zwischen bebauten Flächen und Freiflächen im Plangebiet im Status quo verbleiben.

#### D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet nördlich der Mariusstraße ist infolge der in der Vergangenheit umgesetzten Nutzung als Standort der Freiwilligen Feuerwehr Inningen im Westen und des Johanniskindergartens im Osten bereits teilweise versiegelt. In diesen Bereichen kann zumindest in den oberen Bodenschichten von Störungen der Bodenfunktionen ausgegangen werden. Bereiche mit weitestgehend naturnahen Bodenstrukturen finden sich im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes. Bodenkundliche Untersuchungen wurden bisher im Areal noch nicht durchgeführt, hinsichtlich des Bodenaufbaus liegen daher nur die allgemeinen Informationen aus der Zuordnung zu den naturräumlichen Einheiten vor (siehe dazu auch Kapitel D.2.6.).

Bei Durchführung der Planung wird der neu überplante Bereich im Wesentlichen zu Wohnflächen umgenutzt, auf den restlichen Flächen entstehen hochwertig gestaltete, teilweise öffentliche und private Grün- / Freiflächen. Ein Teil der vorgehaltenen Friedhofserweiterungsfläche und der Gehölzbestand im Osten des Plangebiets verbleiben weitestgehend ohne Bodeneingriffe, hier können die natürlichen Bodenfunktionen bewahrt werden. Bei den zu überbauenden Bereichen kommt es zu Flächenversiegelungen und zum Verlust von Bodenfunktionen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bodenfunktionen in den nicht überbauten Bereichen des Plangebietes weiterhin bewahrt bleiben.

*Ergänzungen (z. B. Untergrundverhältnisse) erfolgen im weiteren Verfahren nach Durchführung einer Bodenuntersuchung.*

#### D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand bei jahreszeitlich bedingten Hochwasserständen liegt im Plangebiet bei etwa 12,5 m unter der mittleren Geländeoberkante. Es handelt sich also um kein wasserwirtschaftlich besonders sensibles Gebiet (siehe dazu auch Kapitel D.2.6.). Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Altlasten bekannt, die eine Grundwassergefährdung und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auslösen könnten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich Änderungen im Versiegelungsgrad, was zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führt. Nachdem das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser z. B. über Mulden, Rigolen und ggf. auch über eine extensive Dachbegrünung zunächst gespeichert und dann vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, sind Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate jedoch kaum zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt der derzeitige Versiegelungsgrad im Plangebiet unverändert. Der Eintrag von Niederschlagswasser erfolgt im Status quo.

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

Freiflächen wie die vorgehaltene Friedhofserweiterungsfläche nördlich der Mariusstraße leisten in der Regel einen Beitrag zum Luftaustausch im Stadtgebiet. Gemäß den Aussagen und dem Entwurf der Stadtklimaanalysekarten Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Entwurf, Stand 12/2022) handelt es sich bei dem überplanten Gebiet um ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches sich durch eine hohe Kaltluftvolumenstromdichte auszeichnet, in dem tagsüber aufgrund fehlender Beschattung eine hohe Wärmebelastung zu verzeichnen ist und nachts, im Vergleich zu den angrenzenden versiegelten Bereichen, deutlich kühlere Temperaturen vorherrschen. Relevante lufthygienische Vorbelastungen (stark frequentierte Verkehrswege, Gewerbe etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Planung wird sich die nächtliche Abkühlung durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung deutlich reduzieren, dies führt letztendlich zu einem Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Demgegenüber können die geplanten Gehölzanpflanzungen und die multifunktional nutzbaren Grün-/bzw. Freiflächen als temporäre Retentionsflächen zu einer Verbesserung des Aufenthaltsklimas tagsüber und zu einer Reduzierung der Wärmebelastung führen. Das Plankonzept sieht jeweils östlich und westlich des Baukörpers 2-1 offene Korridore vor, durch welche die nach Norden fließenden Kaltluftströme geleitet werden können. Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung für das Stadtklima (begrünte Dachflächen, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) für die geplante wohnbauliche Entwicklung geprüft und nach Möglichkeit auch festgesetzt werden. Da der Stadtteil Inningen infolge seiner Bebauungsstruktur, Größe und Lage inmitten eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes grundsätzlich eine sehr gute Versorgung mit Kaltluft und Ausgleichsräumen aufweist, ist infolge des vergleichsweise geringen Flächenverlustes bei Umsetzung der Planung von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Luftzufuhr und Kaltluftentstehung für das Siedlungsgebiet Inningen auszugehen. Aufgrund der maßvollen wohnbaulichen Entwicklung sind auch keine relevanten lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation im Plangebiet einstellen.

#### D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die umgebende, teilweise sehr heterogene Bebauung sowie die Gebäude und Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Inningen und des Johanneskindergartens bereits baulich vorgeprägt.

Mit der wohnbaulichen Entwicklung des östlichen Teiles des Änderungsgebietes erfährt das Landschafts- / Ortsbild auf den Flächen nördlich der Mariusstraße grundsätzlich eine Änderung. Ein Teil der bisher noch als innerstädtischer Freiraum fungierenden Friedhofserweiterungsflächen wird zu Siedlungsflächen umgewandelt. Die geplante Bebauung wird jedoch hinsichtlich Kubatur und Gestaltung so gesteuert, dass diese verträglich in die umgebenden Bestandsstrukturen des gewachsenen Siedlungsraumes integriert werden kann. Zu einer angemessenen Gestaltung tragen auch die geplanten

Pflanzmaßnahmen in den Freiräumen um die neuen Wohngebäude bei. Daher ist davon auszugehen, dass sich die eher zurückhaltend geplante wohnbauliche Neuordnung verträglich in das vorherrschende Landschafts- / Ortsbild einfügen lässt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet einstellen. Die zentrale Wiesenfläche würde auch weiterhin als solche genutzt und gepflegt werden.

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

Das gesamte Plangebiet ist wie nahezu das gesamte Siedlungsgebiet Inningen Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals („Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, der frühen Bronze- und Urnenfelderzeit sowie des Mittelalters“, D-7-7631-0374). Dem Plangebiet kommt diesbezüglich eine gewisse archäologische Relevanz zu. Als Sachgüter sind die baulichen Anlagen der Feuerwehr und der Kindertagesstätte vorhanden.

Bei Durchführung der Planung könnten bei den Erdarbeiten für die Herstellung der Gebäude und der Tiefgarage ggf. archäologische Funde auftreten. Das Auffinden ist in diesem Falle den zuständigen Behörden zu melden und die Funde sind gemäß den gesetzlichen Regelungen zu sichern. Infolge der Erkenntnisse aus den im Plangebiet bereits durchgeführten Bauvorhaben (Freiwillige Feuerwehr Inningen, Kita) ist jedoch auch nach Einschätzung der Stadtarchäologie keine hohe Funddichte zu erwarten und daher auch nicht von einer hohen Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen (siehe dazu auch Kapitel D.2.8.). Mit der wohnbaulichen Entwicklung des östlichen Teiles des Plangebietes werden die hier bestehenden Gebäudestrukturen der Kita zurückgebaut. Stattdessen entstehen in diesem Bereich neue, hochwertige Geschosswohnungsbauten mit einer integrierten Kita. Die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr erfahren hingegen keine Veränderung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden für den gesamten zentralen Bereich keine Eingriffe in den Untergrund erfolgen. Ggf. vorhandene archäologische Funde verblieben im Boden. Die bestehenden baulichen Anlagen der Kita blieben erhalten und müssten infolge des vorhandenen Bedarfes ggf. erweitert werden.

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

##### D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

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

- Vorübergehende Inanspruchnahme von nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen durch den Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baumaterialien, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen,



- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb,
- Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivitäten,
- Veränderungen des natürlichen Reliefs durch die Baugruben.

#### D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die (neue) Nutzung der Flächen im Plangebiet. Diese Auswirkungen kann man aufgrund der geringen Größe des geplanten Wohngebietes mit Kindertagesstätte, eingeordnet in ein bereits bebautes Umfeld, als verhältnismäßig gering bewerten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

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

#### D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

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

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

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

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

Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben oder Plänen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht ersichtlich. Im näheren Umfeld sind keine weiteren städtebaulichen Planungen bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Mensch	Kompakte, schalltechnische günstige Ausprägung (geschlossene Bauweise) und Verortung der neuen Wohngebäude; Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (riegelförmige Bauweise, Grundrissorientierung, Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten etc.) für Baufeld 2-1 und tlw. Baufeld 2-3; Einhausung der Tiefgaragenzufahrt; Schallschutz von Wänden- und Decken; Schaffung eines verkehrsfreien, offenen, grünen Wohnquartiers mit guter Anbindung und Aufenthaltsqualität.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Weitestgehender Erhalt markanter, stadträumlich wertvoller Baum- und Gehölzstrukturen, die der städtischen Baumschutzverordnung unterliegen, insbesondere Baumallee entlang des Pfarrer-Riehl-Weges; Schaffung neuer Grünstrukturen, die als Habitate für Brutvögel, Insekten etc. dienen können; Gehölzpflanzungen auf neuen Grundstücken sowie auf öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen (verbleibende Friedhofserweiterungsfläche etc.); artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögeln bei Betroffenheiten infolge von Gebäudeabriss und Baumfällungen; Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Verbot vom 01.03. bis 30.09.); Beseitigung Bestandsgebäude nur im Sommerhalbjahr oder Herbst mit vorheriger fachgutachterlicher Untersuchung.
Fläche	Entwicklung einer innerörtlichen Potentialfläche; kompakte, flächensparende Bebauung.
Boden	Minimierung der Flächenversiegelung; Erhalt und Schaffung neuer Flächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.
Wasser	Minimierung / Optimierung der Flächenversiegelung; Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets; Prüfung von Möglichkeiten zur Speicherung und Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z. B. Retentionsräume in Grünbereichen, ggf. Dachbegrünung) im weiteren Verfahren.



Schutzgut	Maßnahme
Luft / Klima	Öffnung der Baustruktur für zwei Kaltluftkorridore; Ausbildung neuer Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO <sub>2</sub> -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung, etc.) in den Freiräumen im Umfeld der neuen Wohngebäude; kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche- /Volumen-Verhältnis und Option zu solarer Energienutzung; Prüfung der Möglichkeit von Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlagswasser) im weiteren Verfahren.
Landschaft	Entwicklung eines identitätsstiftenden Wohnquartiers unter Erhaltung und Integration wertvoller Gehölzstrukturen; attraktive, hochwertige Gestaltung künftiger Freiräume; Funktionale und gestalterische Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen und Freiräumen des Stadtteils Inningen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Abriss Kita-Bestandsgebäude nach Integration in neue Wohnbebauung; Minimierung von Bodeneingriffen durch kompakte Bauform; bei Bedarf Schutz und Sicherung evtl. auftretender archäologischer Funde.

#### D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP Nr. 896 sind grundsätzlich die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fortschreibung StMB 2021).

In einer Vorabschätzung des Eingriffes durch das Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz vom 21.12.2022 wurde zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Plangebietes aus naturschutzrechtlicher Sicht getätigt. Dabei wurden die vorhandenen relevanten Lebensräume für Arten gemäß den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) des Leitfadens eingeordnet. Im Plangebiet sind mehrheitlich artenarmes Extensivgrünland bzw. brachgefallene Grünflächen vorhanden, die eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen und mit Wertpunkten (WP) von 7 bis 8 angesetzt wurden. Die vorhandene Kindertagesstätte wurde als baulich vorgeprägtes Sondergebiet mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung erfasst (WP 2). Die Verkehrsflächen und das fast völlig versiegelte Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Inningen besitzen keinen naturschutzfachlichen Wert.

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wurden die Eingriffsfläche und der Beeinträchtigungsfaktor herangezogen. Als Eingriffsfläche werden in diesem Verständnis alle überplanten Flächen im Geltungsbereich des BP einschließlich der Erschließung und Eingrünung verstanden, auf denen tatsächlich ein Eingriff stattfindet. Die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und die bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen der Marius- bzw.

Oktavianstraße und des Pfarrer-Riehl-Weges sind hierbei nicht heranzuziehen. Als Beeinträchtigungsfaktor wurde gemäß Leitfaden die künftige Grundflächenzahl GRZ (einschließlich TGa, St etc.) angesetzt.

Der Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich durch die Multiplikation von Eingriffsfläche x Wertpunkten BNT x Beeinträchtigungsfaktor bzw. GRZ. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wurde als abmildernder sog. Planungsfaktor zunächst 0 % angesetzt, dieser Ansatz könnte sich z.B. bei der Ausführung einer Dachbegrünung im weiteren Verfahren noch entsprechend verändern.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
G213 Bauland Artenarmes Extensivgrünland	3.600	8	0,7	20.160
G213 Friedhof	1.266	8	0,2	2.025
G215 Bauland ext. Grünland brachgefallen	779	7	0,7	3.817
G215 Friedhof ext. Grünland brachgefallen	1.822	7	0,2	2.550
X3 Sondergebiete Kita	1.683	2	0,25	841
Summe	9.150			29.393
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Summe (max. 20%) der Reduzierung des Ausgleichsbedarfes	0%			0
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	29.393			

Gemäß dem Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch nach Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abgedeckt werden.

*Die zur Kompensation des Ausgleichsbedarfes erforderlichen Maßnahmen und Ziele einschließlich ergänzender externer Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.*

Zur Ermittlung der möglichen Eingriffe in den Baumbestand infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals wurde durch das Büro TreeConsult Brudi & Partner, Gauting im April 2021 eine Bestandsaufnahme der auf dem überplanten Areal

vorhandenen Bäume durchgeführt, die weiterführend in ihrem derzeitigen Zustand und auch hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit bewertet wurden. Dieses Gutachten floss in den Baumbestandplan vom 20.10.2021 des Landschaftsarchitekturbüros Stadt Land Fritz ein (siehe Anlage F.6. „Baumbestand“).

Der erfasste Baumbestand lässt sich räumlich und funktional in vier Teilbereiche gliedern. Drei Solitär-Bäume (Ahorn) an der Friedhofsmauer wurden aufgrund ihrer Funktionen als prägender Einzelbaum, wenn auch mit Zustandsschäden, als erhaltenswert eingeschätzt. Der Baumbestand auf dem Feuerwehrgelände (überwiegend Robinie) wurde aufgrund von Vorschäden, ihrer geringen Größe und fehlenden gestalterischen Funktion als wenig erhaltenswert eingeschätzt. Die beiden Solitärbäume (Sommerlinden) an der Einmündung Mariusstraße in die Oktavianstraße werden hingegen aufgrund ihrer Größe und Stellung als prägende Einzelbäume und als erhaltenswert eingeschätzt. Die Bäume im Umgriff und Gartenbereich des Johanneskindergartens (Sommerlinden, Kastanie, Eichen, Hainbuchen, Haselnuss, Walnuss, Ahorn, Apfelbaum etc.) wurden aufgrund ihres Zustandes mehrheitlich als eingeschränkt bis wenig erhaltenswert klassifiziert. Die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Mariusstraße (verschiedene Ahorn) und des Pfarrer-Riehl-Weges (Spitz-Ahorn-Allee) wurden aufgrund ihrer stadträumlich prägenden Wirkung als erhaltenswürdig eingeschätzt, auch wenn einzelne Bäume Zustandsschäden aufweisen.

Bei Umsetzung der Planung müssen im Bereich der geplanten Wohnbebauung 9 Bäume und im öffentlichen Bereich 2 Bäume, die alle unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung fallen, gefällt werden. Zur Kompensation dieser Fällungen wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzpflanzung einer entsprechenden Anzahl von Bäumen 1. / 2. Ordnung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bzw. in den verbleibenden Friedhofserweiterungsflächen im Norden des Plangebietes geleistet.

#### D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Für das Plangebiet wurde durch das Büro TreeConsult Brudi & Partner, Gauting, eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ zum Gehölzbestand und dem Kindergartengebäude im Areal Mariusstraße durchgeführt (Bericht vom 08.04.2022). Hierbei wurden die vorhandenen Gehölze visuell auf Brut- und Ruhestätten bzw. anderer Spuren des Vorkommens geschützter Arten untersucht und auch die Fassade des Kindergartengebäudes sowie sein Dachboden diesbezüglich besichtigt. Als potenziell betroffenes Artenspektrum wurden Fledermäuse und Vögel ermittelt. Im Ergebnis war festzustellen, dass das Plangebiet keine potenzielle Eignung als Fledermausquartier aufweist und aktuell keine besondere Bedeutung für Höhlenbrüter besitzt. Die größeren Gehölze auf dem Gelände sind allerdings im Frühjahr-/ Sommerhalbjahr als Niststan-

dorte bedeutsam für Freibrüter. Um Gefährdungen der geschützten Arten zu vermeiden, wurden geeignete Maßnahmen empfohlen. Diese Vermeidungsmaßnahmen umfassen Beschränkungen der Rodungszeiten von Gehölzen bzw. Rückbauzeiten von Gebäuden, die Minimierung der Eingriffe in den Gehölzbestand, die Beschränkung von größeren Verglasungen an den Gebäudefassaden zur Vermeidung von Vogelkollisionen sowie ein angepasstes Beleuchtungskonzept zur Minderung der schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (bspw. Insekten). Zudem soll der abzureißende Gebäudebestand (Kindertagesstätte) vor den tatsächlichen Baumaßnahmen nochmals untersucht werden. Im Gutachten konnte festgestellt werden, dass für vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) kein Erfordernis besteht.

Mit Umsetzung der im BP Nr. 896 entsprechend festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden bei Umsetzung der Planung im Ergebnis keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Demzufolge stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen. Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG liegt demnach aktuell nicht vor.

Der Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung des Areals nördlich der Mariusstraße stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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

##### D.6.2.7.1. Standortwahl

Das Plangebiet liegt inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteils Inningen. Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg. Neben den bereits vorhandenen baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr und der Kita wurde der zentrale Bereich bislang als Erweiterungsfläche für den nördlich liegenden Friedhof Inningen vorgehalten. Nachdem diese Flächen aus verschiedensten Gründen (demographische Entwicklungen, Veränderungen der Bestattungsformen etc.) nicht mehr im bislang vorgehaltenen Umfang benötigt werden, soll ein Teil dieser Flächen zu einem neuen Wohnquartier mit ausschließlich gefördertem Wohnraum und einer integrierten dreigruppigen Kita entwickelt werden. Für die geplante Ausweisung von innerstädtischen, dringend benötigten Wohnbauflächen gibt es im Stadtteil Inningen keine vergleichbaren Alternativstandorte.

Die in die geplanten Wohnstrukturen integrierte neue Kita fungiert als Ersatz für die am Standort bereits vorhandene Einrichtung.

##### D.6.2.7.2. Planvarianten

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Entwicklung / Neuordnung eines Teils der ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen und des jetzigen Kita-Standortes bei weitestgehendem Erhalt und Integration des wertvollen Baumbestandes entlang des Pfarrer-Riehl-Weges. Die städtebauliche Struktur der geplanten Wohngebäude sowie die Gestaltung der umgebenden Freiräume (privater Innenhof, Freifläche Kita, Straßenraum Mariusstraße etc.) stellen dabei wesentliche Planungskriterien dar.

Durch die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH wurde im Vorfeld eine Planungsvariante mit einem zusätzlichen Wohngebäude im Süden des Flurstücks 230/231 anstelle des jetzigen Wohngebäudes (Oktavianstraße 29) untersucht. Diese Variante wurde jedoch aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Problemen durch den direkt benachbarten Feuerwehreibetrieb nicht weiterverfolgt. Das vorliegende Plankonzept mit der Anordnung der Gebäude „im Karree“ um einen Innenhof schafft ein attraktives, gut vernetztes, verkehrsfreies und grünes Wohnquartier, in welchem einerseits gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wodurch andererseits ein ungehinderter Feuerwehreibetrieb gewährleistet sind.

Für die auch weiterhin fortbestehenden Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr ergeben sich keine Planungsvarianten, da hier im Wesentlichen der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll.

### **D.6.3. Zusätzliche Angaben**

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

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

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

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

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

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

#### **D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die ursprünglich als Erweiterung des Friedhofs Innungen vorgehaltene Fläche nördlich der Mariusstraße wird in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Zwischenzeitlich haben sich auf dem Areal auch Nutzungen (Feuerwehr, Kindertagesstätte) eingestellt, die nicht durch bauleitplanerische Festsetzungen geordnet und gesichert sind.

Die Stadt Augsburg und die städtische Tochtergesellschaft Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH möchten die brachliegenden Flächen zu einem innerörtlichen, vorwiegend wohnbaulich genutzten Quartier entwickeln. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im BP Nr. 896 „Nördlich der Mariusstraße“ soll im Bereich eines Teils der bisherigen Friedhofserweiterungsfläche ein attraktives Wohnquartier mit mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten für ausschließlich geförderten Wohnraum entstehen. In einem der geplanten Baukörper soll dabei auch eine dreigruppige Kindertagesstätte als ergänzende soziale Nutzung und als Ersatz für die auf dem Areal bereits vorhandene Kita (zweigruppig) integriert werden. Für das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Inningen wird im BP Nr. 896 „Nördlich der Mariusstraße“ eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, hier sollen die bestehenden baulichen Strukturen im Bestand verbleiben. Zudem werden im BP Nr. 896 die für die Erschließung und Vernetzung des neuen Stadtquartiers erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Der schützenswerte Gehölzbestand (insbesondere im Osten des Plangebietes entlang des Pfarrer-Riehl-Weges) soll weitestgehend erhalten und in die Planung integriert werden.

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

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung (Freiwillige Feuerwehr Inningen, Wiesenfläche, Kita mit Freifläche) mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine höhere Nutzungsintensität auf den überplanten Flächen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche / Boden, Wasser und Luft / Klima verbunden ist. Durch im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 896 konkret gefasste Maßnahmen (Gehölzpflanzungen etc.) zur naturschutzfachlichen Gestaltung der künftig nicht versiegelten Freibereiche sowie durch zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserversickerung, Ausrichtung der Gebäude) und im Rahmen des weiteren Verfahrens noch zu konkretisierende Maßnahmen (Dachbegrünung etc.) können die Auswirkungen der im Plangebiet geplanten wohnbaulichen Nutzung minimiert werden.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering	Lärmvorbelastung durch Feuerwehr- und Kitabetrieb auf Gelände; Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (passive Schallschutzmaßnahmen für betroffenes Baufeld); Erhöhung Angebot an staatlich gefördertem Wohnraum und Kita-Plätzen (neue dreigruppige Kita); Verbesserung der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals, Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten im Stadtteil.



<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Verlust von Freiflächen und Gehölzbestand in den Baufeldern, welche z.T. als Habitatstrukturen fungieren; Weitestgehender Erhalt wertvoller, markanter bzw. stadtraumprägender Gehölzbestände, insbes. Baumallee entlang Pfarrer-Riehl-Weg; Kompensation von unvermeidbaren Baumfällungen durch Neupflanzung neuer Bäume in privaten und öffentlichen Frei-/Aufenthaltsbereichen und Verkehrsflächen; Schaffung neuer Grünstrukturen; Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen.
Fläche	mittel	Flächenverbrauch bisher unbebauter, innerstädtischer Freiflächen; sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer innerörtlichen Fläche zur Nachverdichtung.
Boden	mittel	Durch Flächenversiegelungen ausgelöster Verlust von Bodenfunktionen; Beschränkung der Überbauung auf das minimal erforderliche Maß; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Eingrünung und Gehölzanpflanzungen.
Wasser	mittel	Erhöhung des Versiegelungsanteils im Plangebiet, Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort; Schaffung von Retentionsräumen; Prüfung der Möglichkeit von zusätzlichen Retentionsräumen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Dachflächen durch Dachbegrünung oder Mulden etc. im weiteren Verfahren.
Luft / Klima	mittel	Verlust einer Freifläche mit Kaltluftentstehungsfunktion; allgemein gute Versorgung des Stadtteiles Inningen mit Kaltluft durch umgebende Acker- und Waldflächen; Offenhalten von Kaltluftkorridoren; Entwicklung von Grünflächen und Neupflanzung von „Klimabäumen“ mit ausgleichender Funktion (CO <sub>2</sub> -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung, etc.); Ggf. extensive Dachbegrünung mit temperatúrausgleichender Wirkung; kompakte Gebäudestrukturen mit angemessener Durchlüftungsfunktion.
Landschaft	gering	Teilweiser Verlust einer innstädtischen Freifläche; bereits durch heterogene Nutzungen und Gebäudestrukturen geprägtes Landschaftsbild; Entwicklung eines identitätsstiftenden, vorwiegend wohngenutzten Stadtquartiers unter weitestgehendem Erhalt der markanten Grünstrukturen; hochwertige Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume; gute Vernetzung mit umliegenden Siedlungsgebieten.



Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	Plangebiet ist Bestandteil eines eingetragenen Bodendenkmals (D-7-7631-0374, „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, der frühen Bronze- und Urnenfelderzeit sowie des Mittelalters“; Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Kulturgütern jedoch gering, bei Bedarf vorgeschriebene Sicherung der Funde; Bodeneingriffe in vergleichsweise geringen Umfang in bislang weitestgehend unberührte Flächen; Abriss des künftig nicht mehr genutzten Kita-Gebäudes; Errichtung neuer, zeitgemäßer Wohngebäude mit neuer, integrierter Kita.

Nachdem mit der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und (im geringen Umfang) auch in das Landschaftsbild verbunden sind, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits eine erste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes durchgeführt. Im weiteren Verfahren müssen diese Erkenntnisse ggf. nochmals an die fortgeschriebene Planung angepasst und entsprechende ergänzende externe Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet dem BP Nr. 896 zugeordnet werden.

Bei Beachtung der im BP Nr. 896 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Eine abschließende Beurteilung hierzu wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

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

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

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	2009	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen-, Gewerbe- sowie Sport- / Freizeitlärm im Stadtgebiet
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet

<b>Gutachten / Fachinformationen</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Oktober 2020	Kartierung schutzwürdiger Lebensräume einschließlich Flora und Fauna
Schalltechnische Untersuchung	Möhler+Partner Ingenieure AG, Augsburg	31.03.2021	Untersuchung und Bewertung der Geräuschimmissionen infolge der Freiwilligen Feuerwehr; Erarbeitung von schalltechnischen Vermeidungs- / Schutzmaßnahmen
Baumbewertung	TreeConsult Brudi & Partner, Gauting	21.05.2021	Erfassung und Bewertung (Erhaltungswürdigkeit etc.) der auf den zu entwickelnden Flächen vorhandenen Bäume
Baumbestandsplan	Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz, Friedberg	20.10.2021	Verortung der erfassten Bäume mit Artenbezeichnung und Schutzstatus nach städtischer Baumschutzverordnung
Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	TreeConsult Brudi & Partner, Gauting	08.04.2022	Faunistische Kartierungen bezüglich der relevanten Arten / Artengruppen der Fledermäuse und Vögel; Erarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen
Klimaanalysekarten Augsburg (Entwurf)	GEO-NET Umweltconsulting GmbH	12/2022	Analyse und Verortung bestehender Wärmeineffekte und Kaltluftprozesse im Stadtgebiet
Stellungnahme zu Schallimmissionen aus Parkvorgängen	em plan, Augsburg	05.10.2022	Untersuchung und Bewertung von Schallimmissionen aus geplanter Tiefgarage
Vorabschätzung naturschutzrechtlicher Eingriff	Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz, Friedberg	21.12.2022	Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Die Referenzliste der Quellen wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzt.

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

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

Vertragsgegenstand ist insbesondere die Übernahme der durch die Schaffung des Baurechts ausgelösten Kosten durch die Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH in rechtlich zulässigem Umfang. Hierzu liegen die von der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH unterschriebene Grundzustimmungserklärung und Kooperationsvereinbarung vor. Der städtebauliche Vertrag mit den erforderlichen Regelungsinhalten ist vor der Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

BauGB zwischen der Stadt Augsburg und der Wohnbaugruppe Augsburg | Leben GmbH abzuschließen.

Wesentliche Regelungsgegenstände des städtebaulichen Vertrages sind u. a. die Kostenübernahme für die städtebauliche Planung, die Ausarbeitung von Gestaltungsregelungen und Konzepten für den Freiraum, die durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgelösten Erschließungsmaßnahmen, die Vermessungs- und Gutachterkosten sowie die anfallenden Folgekosten für soziale Infrastruktur. Darüber hinaus müssen neben der Anpassung von öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen (Mariusstraße, Anschluss an die Friedhofserweiterungsfläche etc.) u. a. auch die notwendige Grundstücksübertragung sowie die Umsetzung von externen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt werden. Außerdem sind Regelungen zu der geplanten Kindertagesstätte und deren Freiflächen sowie zum geförderten Wohnraum und die konkreten Folgekosten für Infrastruktur bzw. Ver- und Entsorgung zu treffen.

Die private Wegeverbindung von der Mariusstraße zur Friedhofserweiterungsfläche im Norden des Plangebietes soll im weiteren Verfahren mittels einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit vertraglich gesichert werden. Zudem wird eine qualifizierte Freiflächenplanung der privaten Außenräume des Wohnquartiers im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

## D.8. Städtebauliche Statistik

### D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,97</b>	<b>59,9</b>
Wohnbaugebiete (WA)	0,60	37,1
Flächen für den Gemeinbedarf („Sicherheit“)	0,37	22,8
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,28</b>	<b>17,3</b>
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,25	15,4
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, öffentlich	0,03	1,9
<b>Grünflächen</b>	<b>0,37</b>	<b>22,8</b>
Öffentliche Grünflächen	0,37	22,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,62</b>	<b>100,0</b>

### D.8.2. Wohneinheiten

Wohneinheiten	Anzahl
Geschosswohnungsbau	70 - 75
<b>Gesamt</b>	<b>70 - 75</b>

Für die Planung:  
Referat für Stadtentwicklung,  
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüro

---

Gerd Merkle

---

Gregor Spielberger

Arnold Consult AG  
Landschaftsarchitekturbüro  
Stadt Land Fritz

Berufsmäßiger Stadtrat

Amtsleiter

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

in der Fassung vom 06.03.2023.

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

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

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

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

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

### **E.3. Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

#### **E.4. 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.5. 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 bzw. der LEW / TelNet oder der Deutschen Telekom rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

#### **E.6. Erneuerbare Energien**

Bei Umsetzung der Bebauung ist das EEWärmeG zu beachten, welches Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Neubauten stellt. Diese Anforderungen können neben dem Einsatz erneuerbarer Energien auch durch sogenannte Ersatzmaßnahmen wie Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung oder Maßnahmen zur Energieeinsparung erfüllt werden.

#### **E.7. Barrierefreiheit**

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

#### **E.8. Baumschutzverordnung**

Soweit der BP Nr. 896 keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.



## F. Anlagen

### F.1. Luftbild



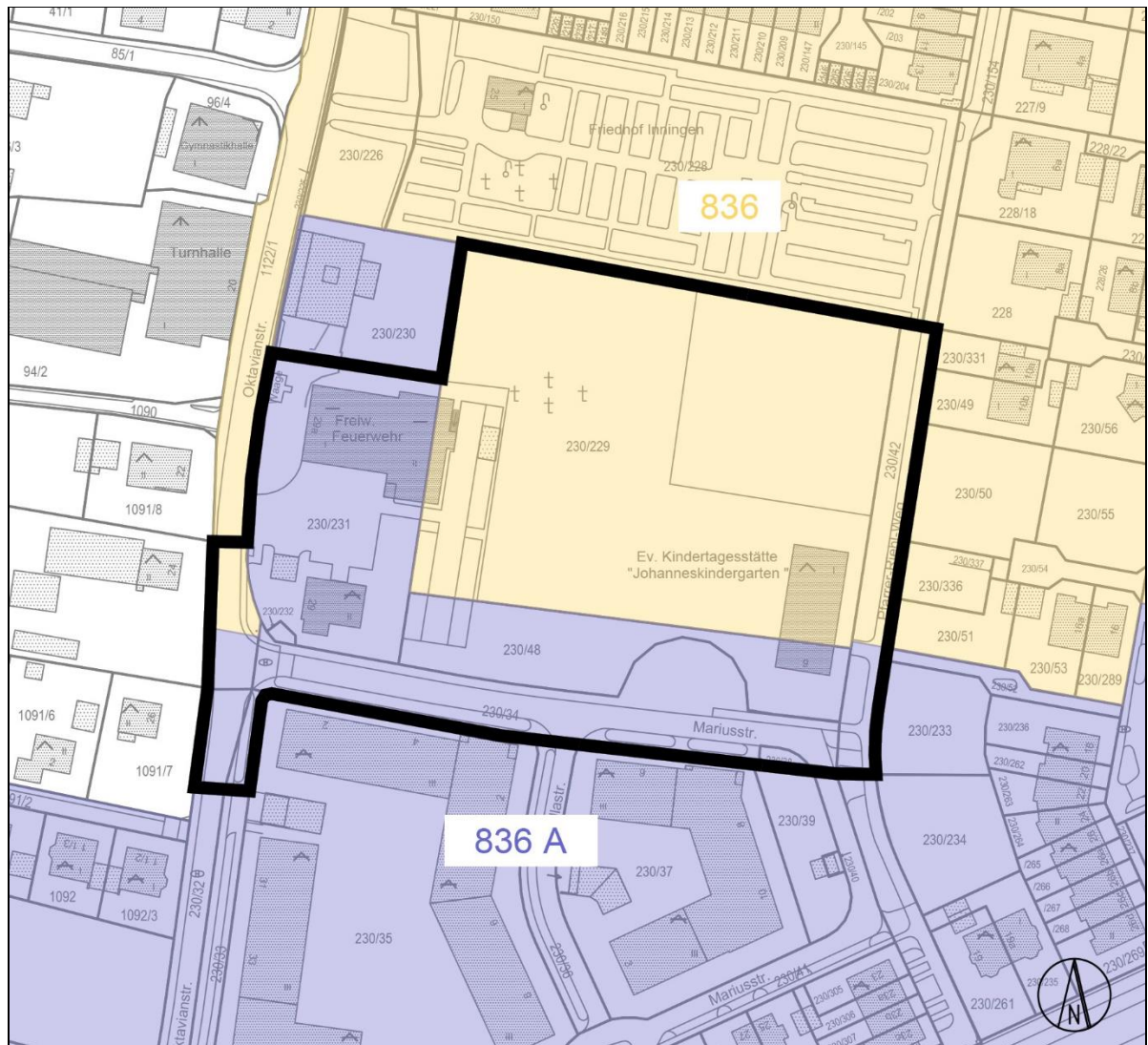
Kartengrundlage: Bildflug von 2020, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei



## F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 06.03.2023.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

### Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich  
des BP Nr. 896

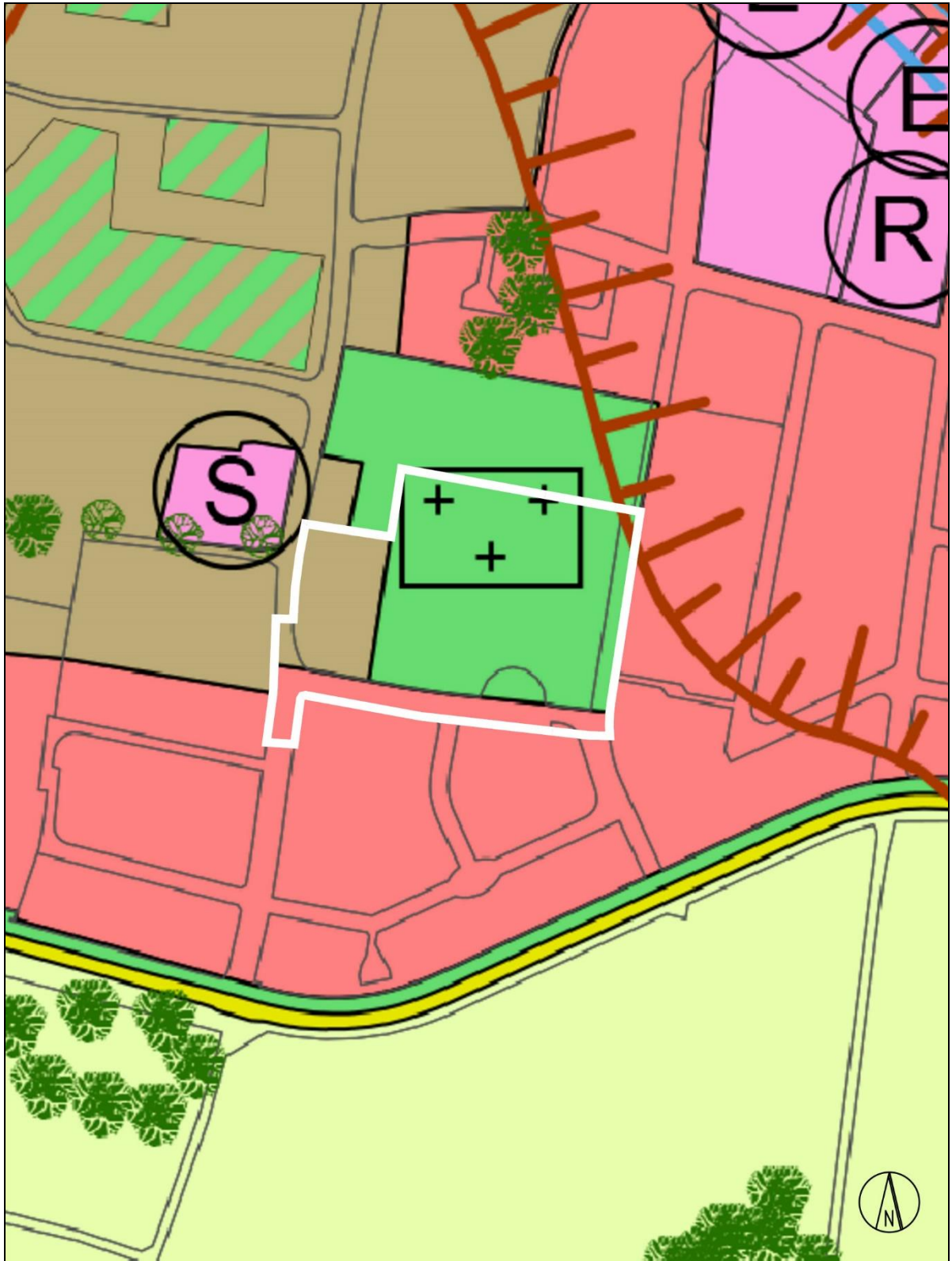


Räumlicher Geltungsbereich  
des rechtskräftigen BP Nr. 836



Räumlicher Geltungsbereich  
des rechtskräftigen BP Nr. 836 A

### F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

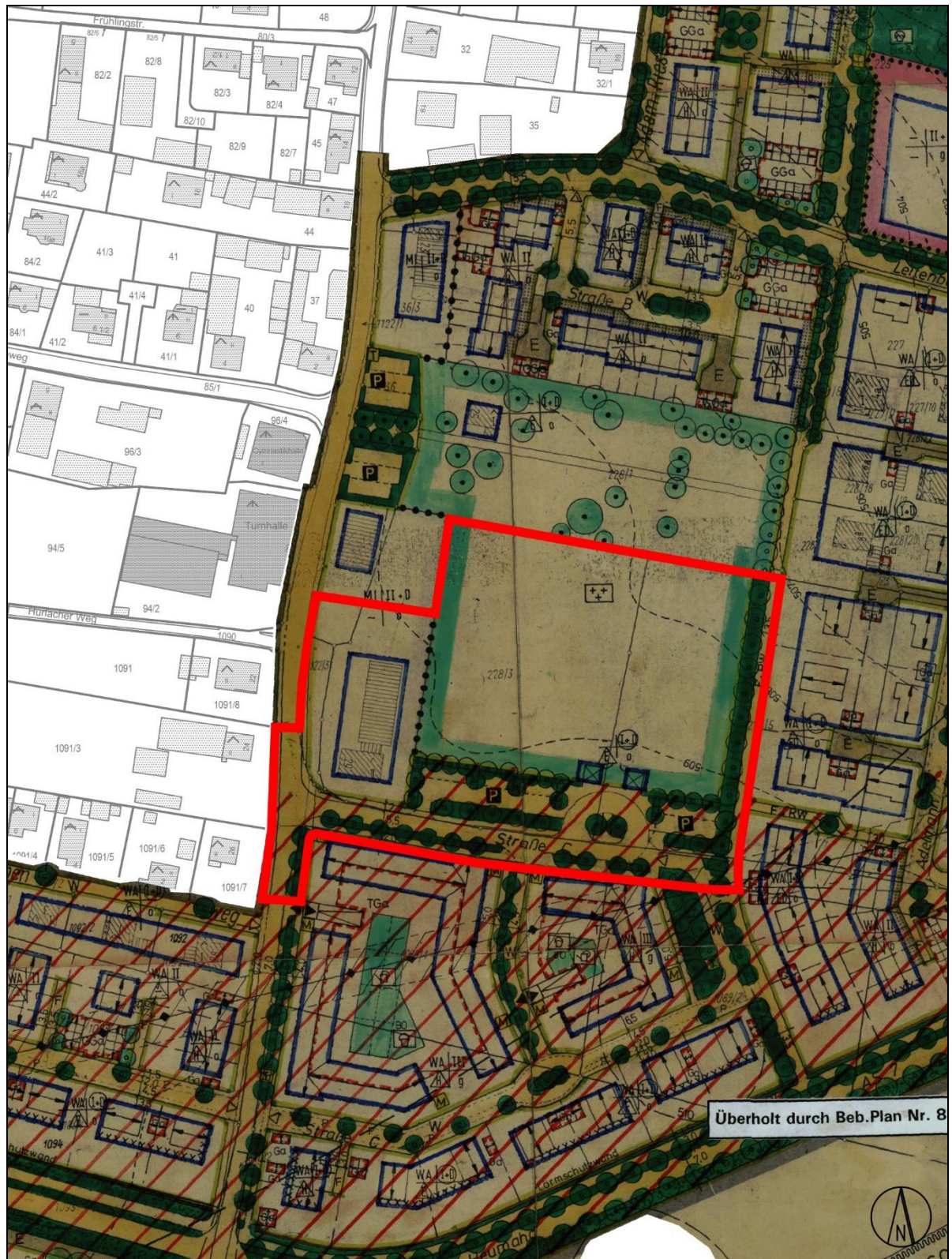


Planausschnitt in der Fassung vom 15.01.2021, neu bekannt gemacht am 09.04.2021

maßstabsfrei



## F.4. Bebauungsplan Nr. 836

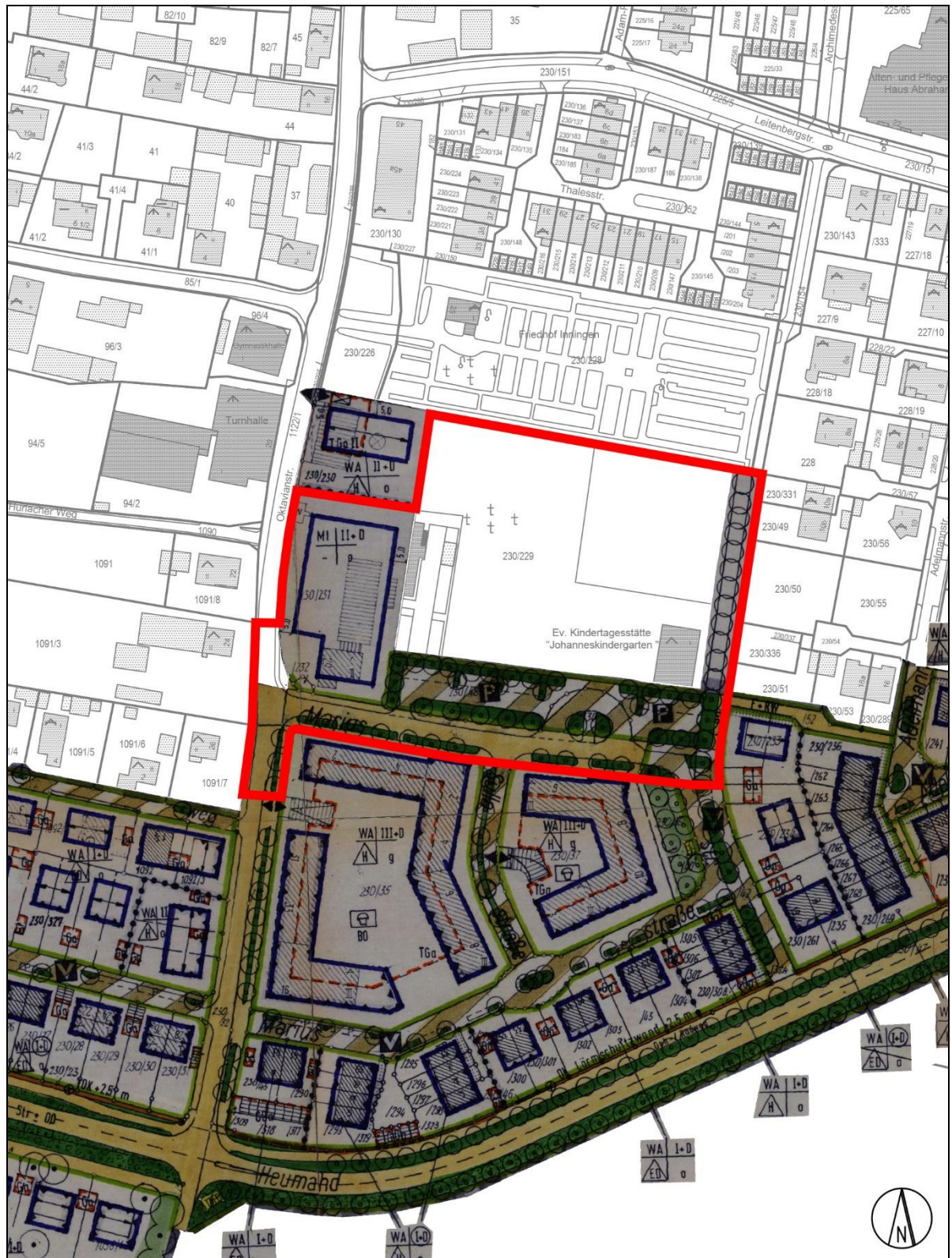


Planzeichnung in der Fassung vom 14.06.1988

maßstabsfrei



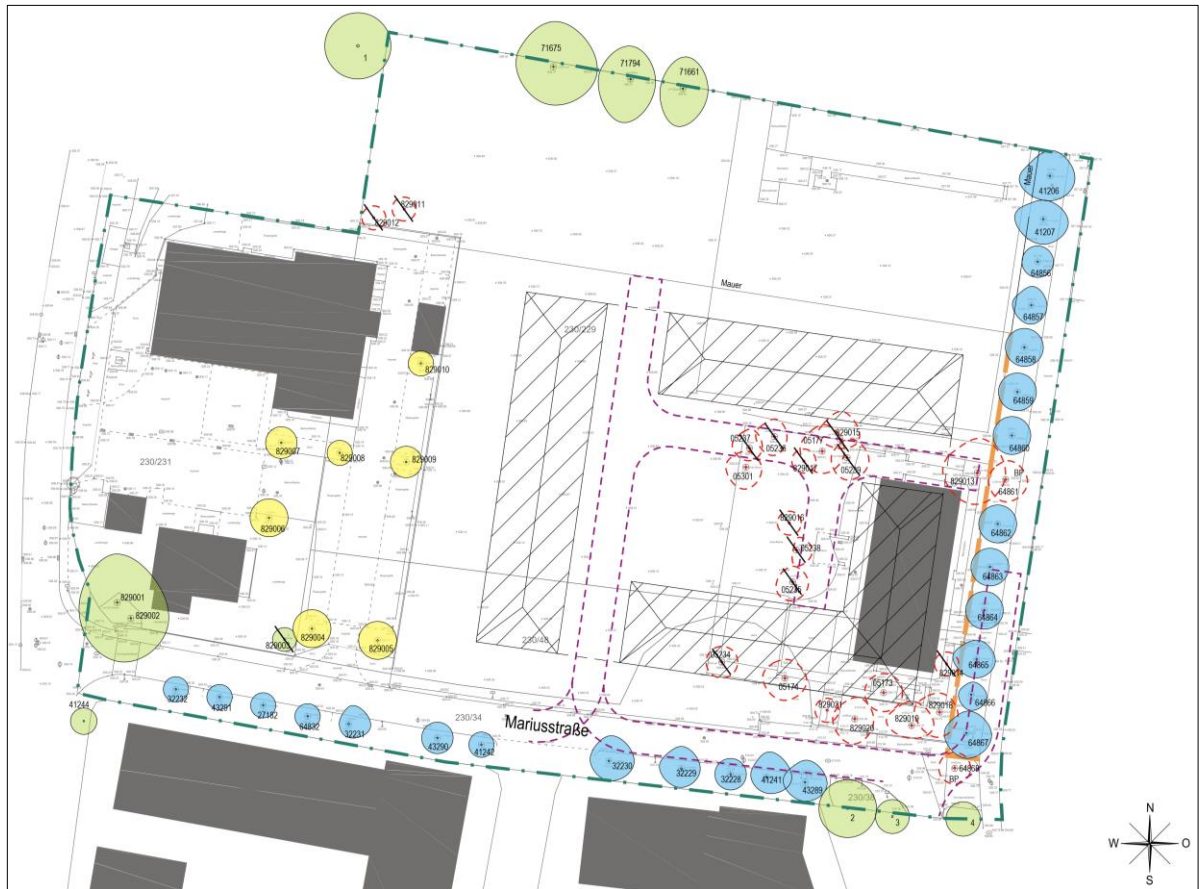
## F.5. Bebauungsplan Nr. 836 A



Planzeichnung in der Fassung vom 01.12.1995

maßstabsfrei

## F.6. Baumbestand



Übersicht Baumbestand Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten,  
Stand 20.10.2021

maßstabsfrei

### Legende

-  41206 Baum zu erhalten  
geschützt nach Baumschutzverordnung  
der Stadt Augsburg
-  41206 Baum zu fällen  
geschützt nach Baumschutzverordnung  
der Stadt Augsburg
-  41206 Baum zu erhalten  
nicht geschützt nach Baumschutzverordnung der  
Stadt Augsburg
-  41206 Baum zu fällen  
nicht geschützt nach Baumschutzverordnung der  
Stadt Augsburg
-  41206 Baum zu erhalten  
gemäß Baugenehmigung Feuerwehr
-  41206 Baum zu erhalten  
geschützt nach B-Plan Nr. 836 und 836-A
-  64868 BP Baum zu fällen  
geschützt nach B-Plan Nr. 836 und 836-A



## F.7. Planungskonzept



Städtebaulicher Entwurf Blaumoser Architekten / Stadt Land Fritz  
Landschaftsarchitekten, Stand Februar 2023

maßstabsfrei

## G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

### Bebauungsplan Nr. 896, Aufstellung

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

Stadt Augsburg  
Augsburg, den [Bestätigung]

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



### Ausfertigung

Stadt Augsburg  
Augsburg, den [Ausfertigung]

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





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

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg  
Augsburg, den [Bestätigung]

---

Eva Weber  
Oberbürgermeisterin

