

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 482 I

„Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße - Teilbereich Südost“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	6
A. Planzeichnung	6
B. Zeichenerklärung	6
C. Textliche Festsetzungen	7
C.1. Allgemeine Vorschriften	7
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	7
C.3. Schlussbestimmungen	17
D. Begründung	18
D.1. Anlass der Planung	18
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	19
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	19
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	19
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	20
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	20
D.2.5. Topografie, Vegetation	20
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	21
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	23
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	24
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	24
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	24
D.3.3. Denkmalschutz	25
D.4. Planungsvorgaben	26
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	26
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept und räumliches Leitbild	26
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	28
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	28
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen	30
D.5.3. Erschließungskonzept	37
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	39
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept	41
D.5.6. Umweltbelange	43
D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	53
D.7. Städtebauliche Statistik	54
D.7.1. Plangebietsfläche	54
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	55
E.1. Vorschriften und Regelwerke	55
E.2. Altlasten	55
E.3. Bodendenkmäler	55
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze	55
E.5. Baumschutzverordnung	55
E.6. Barrierefreiheit	55
E.7. Wasserdichte Bauweise	56
E.8. Erneuerbare Energien	56
E.9. Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung	56
F. Anlagen	57
F.1. Luftbild	57
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	58
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	59
F.4. Bebauungsplan Nr. 421	60
F.5. Bebauungsplan Nr. 421 A	61

F.6. Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 482	62
F.7. Gehölzplan.....	63
F.8. Planungskonzept.....	64
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	65

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
AG	Aktiengesellschaft
BauGB	Baugesetzbuch
Baumschutzverordnung	Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert am 4. November 2020
18. BImSchV	18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert am 8. Oktober 2021
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BSV	Beschlussvorlage
C _{dyn}	Dynamische Steifigkeit
CEF	continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
DB	Deutsche Bahn
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau vom Juli 2023

Abkürzung	Erläuterung
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vom Juli 2014
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018
DIN 4150	Deutsche Industrienorm zu Erschütterungen im Bauwesen vom August 2023
DVGW W 405	Merkblatt „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung vom Februar 2008
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom Oktober 2024
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007
EOF	Einkommensorientierte Förderung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
FSt	Fahrradstellplatz
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
KWohn	Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen, Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
LKW	Lastkraftwagen

Abkürzung	Erläuterung
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull (bei Höhenangaben)
NO ₂	Stickstoffdioxid
OK	Oberkanten baulicher Anlagen
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PM ₁₀	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm (Mikrometer)
R'w,ges	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß Gesamt
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
St	(Kfz-) Stellplatz
STEK	Stadtentwicklungskonzept
StMUV	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
StU	Stammumfang
swa	Stadtwerke Augsburg
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TGa	Tiefgarage
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
UVZ-Nr.	Urkundenverzeichnisnummer
WA	Allgemeines Wohngebiet

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 482 I, „Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße - Teilbereich Südost“, als Satzung:

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

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 18.06.2025.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 18.06.2025.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 18.06.2025.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

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

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 482 I, „Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße - Teilbereich Südost“, für den Bereich zwischen der Bebauung entlang der Blumen- und Mathildenstraße im Nordosten, der Stadtjägerstraße und den Grundstücken Fl.Nrn. 4711, 4716 und 4717 (sämtliche Flurstücke liegen in der Gemarkung Augsburg) im Südosten, der Dammstraße und dem Grundstück Fl.Nr. 4699/2 im Südwesten und den Grundstücken Fl.Nrn. 4696 und 4699 im Nordwesten aufgestellt.

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

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

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(2) Fremdwerbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

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

(2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,91 überschritten werden.

§ 6 Höhenlage, Dachaufbauten, Bezugspunkte

(1) Die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sind jeweils in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Flucht- und Rettungswege mit offenen Geländern dürfen auf den Dächern der Baufelder 1, 2 und 5 die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) um maximal 1,0 m überschreiten.

(3) Denkmalgeschützte Bauteile wie Kamine, Oberlichter, etc. dürfen entsprechend ihres bisherigen Maßes bei Instandsetzungsmaßnahmen, Änderungen oder Neuerrichtungen die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) überschreiten, sofern sie denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.

(4) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Aufzugschächte etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Fassadenkante zurücktreten.

(5) Dachaufbauten, sofern sie nicht der Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind nur im Baufeld 7 zulässig und dürfen jeweils eine Grundfläche von maximal 30 m² nicht überschreiten. Diese Dachaufbauten dürfen die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) um maximal 2,0 m überschreiten und müssen dabei mindestens um 2,0 m von der Baugrenze zurücktreten.

(6) Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist die festgesetzte Oberkante Gehweg in der Dammstraße in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN).

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Im Baufeld 5 dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen bis zu 2,5 m auf einer Breite von maximal 3,0 m je Eingang überschreiten. Die historischen,

vorhandenen Vordächer des Baufeldes 3 dürfen die Baugrenzen nach Südosten bis zu 2,5 m auf einer Breite von jeweils maximal 12,5 m je Einzelbreite überschreiten.

- (3) Die denkmalgeschützten, historischen Einfriedungsmauern entlang der Stadtjägerstraße sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Terrassen an Gebäuden dürfen sich auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,0 m erstrecken. Diese Terrassen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden.
- (5) Lichtschächte an Gebäuden dürfen sich auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 1,0 m erstrecken.
- (6) Flucht- und Rettungswege aus dem Untergeschoss des Baufeldes 3 dürfen die Baugrenze auf einer Länge von bis zu 8,5 m und einer Breite von bis zu 3,5 m überschreiten.
- (7) Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen bestimmt.

§ 8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze

- (1) Abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die nachgenannten Nutzungen wie folgt:
 1. Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ist 1 Kfz-Stellplatz je Wohnung herzustellen. 10 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Je 25 m² Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen, jedoch maximal 3 Abstellplätze je Wohnung.
 2. Bei Reihenhäusern und ähnlich zuzuordnenden Gebäuden ist 1 Kfz-Stellplatz herzustellen. 10 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Je 25 m² Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen, jedoch maximal 3 Abstellplätze je Reihnhaus.
- (2) Kfz-Stellplätze (einschließlich Besucherstellplätze) sind nur auf den eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („TGa“, „St“) zulässig.
- (3) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) zulässig.
- (4) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (5) Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, in den Tiefgaragen, unmittelbar an den jeweiligen Hauseingängen der Reihenhäuser oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens

hierfür festgesetzten Flächen („FSt“) zulässig. Mindestens 40 % der jeweils nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden oder in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.

- (6) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen („Na“) zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständering auf dem Dach generell zulässig, sofern das zur Aufständering herangezogene Dach über einen Dachabschluss (Attika) verfügt. Die Höhe der Aufständering darf dabei den oberen Dachabschluss nicht überragen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dächern müssen unauffällig in die vorhandene Dachfläche integriert werden, d. h. sie müssen eine geschlossene, homogene Fläche bilden, die flächenbündig in die Dachdeckung eingebaut ist. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen müssen generell matt sein und homogen die Farbe der Dachdeckung haben. Zur Außenkante der Fassade ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Photovoltaikmodule in denkmalrechtlich genehmigungsfähigen Glasflächen (z. B. in Glasdächern und Fensterscheiben) sind in transparenter Form zulässig.
- (2) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude bzw. die Tiefgarage zu integrieren bzw. innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen („Na“) zulässig. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind baulich so einzuhausen, so dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Hiervon ausgenommen ist die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnete Fläche für Abfallentsorgung zur Bereitstellung der Abfallbehältnisse am Abholtag.
- (3) Die privaten Grundstücksflächen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden.
- (4) Den Baufeldern 4 und 5 unmittelbar vorgelagerte Terrassen und private Gartenbereiche dürfen mit Sichtschutzelementen bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Höhe von 2,0 m voneinander abgetrennt werden.

§ 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 m² 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 zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölzpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste in Absatz (2) zu verwenden.
- (2) Artenliste / Pflanzenauswahl
Mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind als sogenannte Klimabäume umzusetzen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Bäume 2. Ordnung

Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum'	Säulen-Tulpenbaum
Quercus palustris	Sumpf-Eiche

Klimabäume 1. Ordnung

Ginkgo biloba (männliche Sorte)	Ginkgo Baum, Fächerblattbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'

Klimabäume 2. Ordnung

Acer campestre und Sorten	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'
Carpinus betulus Fastigiata	Säulenhainbuche
Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche 'Lucas'

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

(3) Pflanzenqualität

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 20-25 cm

Bei Verwendung im Straßenraum, auf Quartiersplätzen und auf Stellplatzflächen als
Alleebaum (Gütebestimmungen FLL)

Bäume / Klimabäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 18-20 cm

Bei Verwendung im Straßenraum, auf Quartiersplätzen und auf Stellplatzflächen als
Alleebaum

(Gütebestimmungen FLL)

Hochstämme 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 20-25 cm

Obstbäume

Hochstämme 3-mal verpflanzt,
Stammumfang (StU) 14-16 cm

Solitärsträucher

3-mal verpflanzte Sträucher Höhe 175 – 200 cm

Sträucher

Verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm

(4) Heckenpflanzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

(5) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen außerhalb von Unterbauungen

Bei Baumplantagen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 150 cm haben.

(6) Tiefgaragenüberdeckung

Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von mindestens 60 cm Tiefe zu gewährleisten.

Im Bereich von Baumstandorten auf Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 100 cm Tiefe zu gewährleisten. Aus bautechnischen Gründen in Verbindung mit denkmalpflegerischen Gründen kann die Mindestüberdeckung ausnahmsweise auf 80 cm reduziert werden. Zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens sind Drän- und Speicherelemente mit einem permanenten Wasserspeichervermögen von mindestens 15 Liter/m² in Bereichen mit einer reduzierten Mindestüberdeckung von 80 cm zu verwenden.

- (7) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (8) Die in der Planzeichnung (Teil A) als Straßenbegleitgrün festgesetzte Sickerfläche ist als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Naturrasen-/ Wiesenfläche so zu gestalten und anzulegen, dass sie eine breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglicht.
- (9) 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.
- (10) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückeigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind sie artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Sind Bestands- oder Neupflanzungen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Arten gemäß Artenliste Absatz (2) zu verwenden.

Private Grün- / Freiflächen

- (11) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude und erforderliche befestigte Flächen (Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege) in Anspruch genommen werden, sind - soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar - als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Naturrasen - / Wiesenfläche zu gestalten, anzulegen und zu erhalten. Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster und Rasenfuge) oder mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (12) Je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- (13) Werden Pflanzungen von Bäumen auf privater Grundstücksfläche mit einem Abstand von weniger als 2,5 m von der Baumachse zum Beginn der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt, so ist zum Schutz vor Wurzeleinwüchsen in die öffentliche Verkehrsfläche in Abhängigkeit von der Art der Verkehrsfläche ein Wurzelschutz in entsprechender Tiefe in den Boden einzubringen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (14) Alle nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- (15) Es ist ein Beleuchtungskonzept, welches im Plangebiet die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) berücksichtigt, auszuarbeiten und umzusetzen.

- (16) Die Flächeninanspruchnahme ist auf das technisch notwendige Mindestmaß zu minimieren. Dabei sind Arbeitsbereiche, Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lagerflächen nur auf der Eingriffsfläche zulässig, ohne angrenzende Gehölze zu schädigen.
- (17) Bäume innerhalb des Plangebietes sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 für die Dauer der Baumaßnahmen vor unbeabsichtigten Beeinträchtigungen zu schützen.
- (18) Beseitigung von Gehölzen
Fällarbeiten und Gehölzschnitte dürfen für Bäume / Gehölze ohne festgestellte Quartierstrukturen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen.
Die Rodung von Bäumen und Gehölzen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse darf ausschließlich zwischen 11. September und 30. Oktober durchgeführt werden. Für Fällungen vor dem 1. Oktober ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG vom Verbot nach § 39 BNatSchG erforderlich.
Potenzielle Quartierstrukturen sind im Vorfeld der Fällung durch eine fledermausfachkundige Person mittels Endoskop-Kamera auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter mit Artbestimmung zu kontrollieren. Diese Kontrolle und der im Rahmen dieser Kontrolle ggf. angebrachte Einwegverschluss dürfen nur zwischen 1. September und 15. Oktober erfolgen. Die Baumfällungen sind frühestens 5 Tage und spätestens 10 Tage nach der Kontrolle durchzuführen.
Ergibt die Kontrolle kein Quartierspotential so darf der Baum zwischen 1. und 30. Oktober ohne Schutzmaßnahmen gefällt werden.
Ergibt die Kontrolle ein Quartierpotential und lässt sich ein aktueller Besatz durch Fledermäuse eindeutig und sicher ausschließen, ist dieser Baum entweder am gleichen Tag zu fällen oder es ist die Struktur (z.B. Rindentasche, Totholzast) zu entfernen, so dass der Baum auch später noch gefällt werden kann.
Ergibt die Kontrolle ein Quartierpotential, welches nicht vollständig ausgeleuchtet werden kann, ist im Rahmen der Kontrolle ein Einwegverschluss anzubringen. Der Baum kann dann frühestens drei Tage nach dem Anbringen des Einwegverschlusses gefällt werden, vorausgesetzt es waren drei Abende mit Temperaturen von mind. 12 °C bei Sonnenuntergang, ohne Niederschlag und Wind.
Werden bei der Kontrolle Fledermäuse in einem Baumquartier entdeckt, ist bei einem Einzelquartier ein Einwegverschluss anzubringen. Bei mehreren Fledermäusen ist das Verlassen des Quartiers mittels Ultraschalldetektor und Wärmebildkamera oder Nachtsichtgerät zu kontrollieren.
- (19) Bauzeitenregelung für Arbeiten im Nahbereich des Haupthangplatzes der Wochenstubenkolonie der Weißrandfledermaus
Im Dachraum der Baufelder 3 und 4 sowie im gesamten Außenbereich nördlich der Baufelder 3 und 4 sind Arbeiten, die zu starken Erschütterungen oder Lärm führen, zwischen dem 20. Mai und 31. Juli nicht zulässig.
- (20) Bauzeitenregelung für Dachflächen
Dachsanierungen sind in den Baufeldern 1 und 7 nur zwischen 1. April und 30. Mai, in den Baufeldern 2 und 5 nur zwischen 1. August und 30. September, in den Baufeldern 3 und 4 zwischen dem 20. September und 31. Oktober und in Baufeld 6 nur

nach der Winterschlafphase vom 01. bis 30. Mai zulässig. Im Vorfeld der Dachsanierungen sind an Fledermaushaupthangplätzen Einwegverschlüsse anzubringen.

- (21) Bauzeitenregelung für die Sanierung der Außenfassaden
Zwischen dem 1. November und dem 1. April dürfen im Bereich von Außenfassaden keine Risse, Hohlräume oder andere mögliche Fledermausverstecke verschlossen werden und im Baufeld 6 keine Fenster ausgetauscht werden.
- (22) Anpassung der Gerüststellung
An Fassaden mit kartierten Fledermaushangplätzen ist die Gerüststellung so anzupassen, dass Fledermäuse nicht zu Schaden kommen.
- (23) Wiederherstellung der Fledermaushangplätze an den Gebäuden
Die bestehenden Fledermaushangplätze an Dächern und Fassaden sind im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zu erhalten bzw. im gleichen Umfang wiederherzustellen. Die Anforderungen an die wiederherzustellenden Fledermaushangplätze sind im Detail durch die ökologische Baubegleitung festzulegen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

- (24) Für den Verlust spaltenartiger Baumquartiere sind Fledermausflachkästen als Ersatz anzubringen. Baumhöhlen sind durch Rundkästen und spezielle Abendseglerkästen an Bäumen und/oder andere geeignete Maßnahmen zum Aufhängen auszugleichen. Diese sind auch als Zwischenlösungen, bis die endgültigen Standorte zur Verfügung stehen, zulässig. Die geeigneten Standorte und Bäume/Maßnahmen zum Aufhängen sind für Zwischenlösungen als auch für die endgültigen Standorte durch die ökologische Baubegleitung innerhalb des Plangebietes, notfalls auf den umliegenden Nachbargrundstücken auszuwählen. Eine dauerhafte Möglichkeit zur Betreuung zum Zwecke der Kontrolle ist hierbei sicherzustellen. Die Kästen sind mindestens ein Jahr vor den Rodungen aufzuhängen. Als Kastentyp für die Flachkästen sind spezielle Flachkästen für kleine Fledermausarten (Gattung Pipistrellus) mit einem schmalen Spaltenangebot auszuwählen. Je Kastengruppe ist zusätzlich ein Vogelkasten (für Meisen) anzubringen, um den Konkurrenzdruck auf die Fledermausrundkästen zu reduzieren (1 Vogelkasten je 3 Fledermausrundkästen).

§ 12 Grund- und Hochwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zur Versickerung zu bringen.

Einleitungen in oberirdische Gewässer oder öffentliche Abwasserkanäle sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

- (2) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen, befestigten Anlieferungsbereichen sowie von Bereichen, auf

denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist unter Beachtung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

§ 13 Immissionsschutz

Verkehrslärm

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01, entsprechend dem jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- (2) An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur dann zulässig, wenn sie über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen, bei dem ein Mittelungspegel von nachts 45 dB(A) eingehalten wird.
- (3) Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung vor allem aus denkmalpflegerischen Gründen sachlich begründet, nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Gewerbelärm

- (4) An den im Baufeld 1 gekennzeichneten Fassaden sind notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 unzulässig. Die Anordnung von Fenstern ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Fenster dauerhaft geschlossen und nicht offenbar sind. Ausnahmen sind außerdem zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass an der betreffenden gekennzeichneten Fassade aufgrund von Nutzungsänderungen auf Fl.Nr. 4699 Überschreitungen der TA Lärm ausgeschlossen werden können oder nachgewiesen wird, dass die auf Flurstück Nr. 4699 genehmigte gewerbliche Nutzung im Vergleich zum Bestand durch die Wohnnutzung schalltechnisch nicht eingeschränkt wird.

Erschütterungen durch Bahnverkehr

Im Plangebiet ist durch geeignete technische bzw. konstruktive Maßnahmen sicherzustellen, dass die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 eingehalten werden.

§ 14 Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrechte

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche „g“ ist mit Geh- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche „g+f+l 1“ ist mit Geh-, Betretungs- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsführungsrecht (Wasser) zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche „g+f+l 2“ ist mit Geh-, Betretungs- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsführungsrecht (Fernwärme, Mittelspannung) zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 15 Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 421 A, „Blumenstraße / Holzbach“,
in Kraft getreten am 28.11.1986.

§ 16 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne ersatzlos aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 421, „Für die Grundstücke der Deutschen Bundespost beiderseits der Blumenstraße“,
in Kraft getreten am 02.02.1968.

§ 17 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).

§ 18 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 18.06.2025.

D.1. Anlass der Planung

Im Nordwesten des Stadtteils Innenstadt, zwischen der Bahnlinie Augsburg - Ulm, der Holzbachstraße und der Stadtjägerstraße befindet sich ein ca. 5,7 ha großes Areal mit bedeutendem städtebaulichem Entwicklungspotenzial für das Stadtjägerviertel. Seit mehreren Jahren besteht seitens der drei Eigentümer und der Stadt Augsburg ein hohes Interesse im Rahmen eines Gesamtkonzeptes an einer Umnutzung und Aufwertung des Areals. Das ehemalige, unter Denkmalschutz stehende Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude im Südosten an der steht nach dem Auszug der Deutschen Telekom AG und verschiedenen Zwischennutzungen mittlerweile leer.

Ziel der Planung des Gesamtkonzeptes ist eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung dieses innerstädtischen Areals. Das Gesamtkonzept sieht eine in drei Bereiche gegliederte Entwicklung vor:

- Umnutzung des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes im Südosten in eine Wohnnutzung,
- Urbane Entwicklung des Bereiches der Pakethalle (Wohnen, studentisches Wohnen, Boardinghouse, Kindertagesstätte) im Nordwesten
- Revitalisierung des unbebauten Geländes im Nordosten durch einen Nahversorger mit Büros und Einrichtungen aus dem Bereich des Gesundheitswesens sowie in einem untergeordneten Teilbereich Wohnen und Gastronomie.

Diese drei Bereiche sollen durch eine zentrale Fuß- und Fahrradachse zwischen der Holzbachbrücke und einem neuen Quartiersplatz miteinander verknüpft werden. Die Innenbereiche des Gesamtareals werden mit einer begrünten, lockeren und urbanen Baustruktur ausgebildet, die in das gründerzeitliche Stadtjägerviertel überleitet. Eine Reihe öffentlicher und halböffentlicher Platzsituationen, Freiflächen und Wegeverbindungen prägen das neue Stadtquartier und verknüpfen dieses mit der Umgebung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des ehemaligen Postareals hat der Stadtrat am 26.11.2020 den Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss (BSV/20/04730) für den Bebauungsplan Nr. 482 „Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße“ (siehe Anlage F.6.) gefasst. Parallel hierzu hat der Stadtrat mit Beschluss vom 26.11.2020 (BSV/20/04729) den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FP) für den Bereich „Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße“ im Planungsraum Innenstadt (1995-122) gefasst.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde festgehalten, dass im weiteren Verfahren eine Teilung des Plangebietes geprüft werden sollte. Die Planungen zur urbanen Entwicklung im Bereich der Pakethalle sowie zur Revitalisierung der unbebauten Parkplatzgrundstücke verlaufen infolge der noch ungeklärten komplexen Altlastenthematik auf dem ehemaligen Gaswerkstandort „Gasfabrik II – Augsburg Badstraße“ (Gaswerk II) im nordwestlichen Teilbereich des BP Nr. 482 (siehe Anlage F.6.) zeitversetzt zur Umnutzung des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes in eine Wohnnutzung.

Bezüglich der Altlastensanierung im nordwestlichen Teilbereich sind weiterhin noch wesentliche Aspekte zu klären. Hingegen ist der südöstliche Teilbereich nur geringfügig in Randbereichen von der komplexen Altlastenthematik des Gaswerks II betroffen. Diese Altlasten können jedoch unabhängig vom Gesamtschaden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde entfernt werden. Außerdem sind die Umnutzungsplanungen für das dortige denkmalgeschützte Gebäude bereits weit fortgeschritten. Daher ist es sinnvoll und im Hinblick auf den hohen Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Augsburg auch städtebaulich vertretbar, den südöstlichen Teilbereich von der Gesamtentwicklung des Areals zwischen der Holzbachstraße und Stadtjägerstraße zeitlich und verfahrensmäßig abzukoppeln und als BP Nr. 482 I „Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße – Teilbereich Südost“ vorgezogen fortzuführen. Auch nach Prüfung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die allesamt einer Trennung des BP Nr. 482 in zwei Teilbereiche nicht entgegenstehen, kann der südöstliche Bereich separat fortgeführt werden.

In enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger, dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen sowie dem Mobilitäts- und Tiefbauamt wurde das Planungskonzept (siehe F.8.) für das Plangebiet des BP Nr. 482 I, insbesondere an der Nahtstelle zum übrigen Plangebiet, fortgeschrieben. Zur Arrondierung des Plangebiets des BP Nr. 482 I geht die vorgesehene private Erschließungsfläche des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes, soweit sich die Flächen nicht schon im Besitz des Vorhabenträgers befinden, in dessen Eigentum über. Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen erfüllt, um für die ca. 90 in diesem Bereich geplanten Wohneinheiten zügig Baurecht schaffen zu können und dem weiterhin hohen Wohnraumbedarf innerhalb des Stadtgebietes Rechnung zu tragen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 482 I ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den Bereich zwischen der Bebauung entlang der Blumen- und Mathildenstraße im Nordosten, der Stadtjägerstraße und den Grundstücken Fl.Nrn. 4711, 4716 und 4717 (sämtliche Flurstücke liegen in der Gemarkung Augsburg) im Südosten, der Dammstraße und dem Grundstück Fl.Nr. 4699/2 im Südwesten und den Grundstücken Fl.Nrn. 4696 und 4699 im Nordwesten. Das für die Umnutzung vorgesehene Areal mit einer Größe von etwa 1,5 ha liegt ca. 1,2 km nordwestlich der Augsburger Innenstadt im Stadtbezirk Stadtjägerviertel.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Das ehemalige Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude (Fl.Nr. 4699/3) und das Grundstück Fl.Nr. 4699/4 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Grundstücke Fl.Nrn. 4699/5, 4699/6, 4699/7 wurden von der Vorhabenträgerin im September 2023 erworben. Eine Auflassungsvormerkung liegt vor. Der Eigentumsübergang erfolgt mit Rechtskraft des BP Nr. 482 I. Die im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen der Dammstraße (Teilflächen Fl.Nrn. 4697 und 4700) und der Blumenstraße (Teilflächen Fl.Nrn. 4687 und 4688) befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt Augsburg.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das denkmalgeschützte ehemalige „Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude der Reichspost mit Kraftwagenhalle“ (Denkmalliste, Aktennummer D-7-61-000-980) bildet das Kernstück des ca. 1,5 ha großen Plangebietes. Zuletzt wurde die Immobilie gewerblich (u. a. öffentliche Verwaltung, Büros, Autowerkstatt, Druckerei und öffentliche Kantine) genutzt. Seit Ende Dezember 2018 steht der gesamte Komplex leer.

Neben der vorhandenen Gebäudestruktur ist das Plangebiet durch die für die ehemalige gewerbliche Nutzung notwendigen oberirdischen Kfz-Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets ist durch verschiedenartige städtebauliche Strukturen gekennzeichnet.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein ca. 1,9 ha großes Grundstück Fl.Nr. 4699, das mit einer großflächigen Pakethalle aus den 1980er Jahren und einem kleineren Einzelbau an der Dammstraße bebaut ist. Die Pakethalle wurde von der Deutschen Post AG, sowie gewerblich durch ein Fitnessstudio und Autowerkstätten genutzt. Die Nutzungen wurden Ende 2023 aufgegeben. Im direkten Umfeld der Halle liegen Parkplätze, Anlieferzonen und sonstige offene Betriebsflächen. Im Einzelbau direkt an der Dammstraße befindet sich derzeit noch eine im Betrieb befindliche Autowerkstätte. Im weiteren Verlauf, nördlich der Holzbachstraße, liegt das Familienbad mit mehreren Schwimmbecken, dessen Freiflächen im Sommer auch als Freilichtkino genutzt werden.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die brachliegenden unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 4696 und 4696/2, die zu den Veranstaltungszeiten des Volksfests „Plärrer“ als temporärer Parkplatz genutzt werden. Jenseits der Badstraße liegen das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen „Telegraphenamts“ mit dem „Nymphenbrunnen“ an der Kreuzung mit der Langenmantelstraße und der „kleine Exerzierplatz“ (Plärrergelände), der außerhalb des Volksfest- oder sonstigen Veranstaltungsbetriebes über den Großteil des Jahres als Parkplatzfläche (Park & Ride-Platz) genutzt wird.

Südlich und östlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Wohngebiet des Stadtjägerviertels mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung sowie das städtische Jakob-Fugger-Gymnasium. Im Südwesten verläuft die Bahnlinie Augsburg – Ulm in Hochlage auf einem ca. 12 m hohen, stark mit Bäumen bewachsenen Damm.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 475 m ü. NHN. Von der Dammstraße (ca. 474,5 m ü. NHN) im Südwesten bis zur Stadtjägerstraße (ca. 475,2 m ü. NHN) im Nordosten des Plangebiets steigt das Gelände geringfügig an.

Anfang des Jahres 2020 standen im Vorgelege des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes entlang der Stadtjägerstraße fünf Pappeln und vier Birken, die

allesamt keinem Schutz gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterlagen. Im Zuge der Neuverlegung von Hausanschlüssen wurden diese gefällt und sollen durch Neupflanzungen möglichst an gleicher Stelle ersetzt werden. Im Innenhof des Gebäudes stehen fünf Platanen. Außerhalb der Gebäudestrukturen befinden sich im Nordwesten und Südwesten insgesamt sechs Robinien. Im Bereich des zukünftigen Quartiersplatzes stehen zwei Säulenpappeln. Mit Ausnahme der beiden Pappeln sind sämtliche im Plangebiet noch vorhandenen Bäume auf Grund der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg (siehe Anlage F.7.) geschützt. Eine von der TREECONSULT Brudi & Partner, Gauting Ende 2021 vorgenommene Untersuchung bescheinigt den beiden Pappeln angesichts festgestellter Defektsymptome, gemäß Stellungnahme vom 21.03.2022, nur noch eine verbleibende kurze Lebenserwartung von bis zu zehn Jahren. Aufgrund des zeitlichen Fortschritts hat sich diese mittlerweile auf maximal sieben Jahre verkürzt.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das Plangebiet ist geologisch der Lech-Wertach-Ebene zuzuordnen, welche sich in mehrere gestaffelte Terrassen gliedert. Es liegt östlich der Wertach auf der jüngeren Postglazialterrasse 2, die von jüngeren Auenablagerungen, meist aus dem Jungholozän und würmeiszeitlicher polygenetischer Talfüllung geprägt ist. Im Südosten und Osten grenzt der rißeiszeitliche Hochterrassenschotter der Augsburger Hochterrasse an. Quartäre kiesige Sedimente werden von den tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert. Das tertiäre Material weist eine Wechselfolge aus Sanden und mergelig-tonigen Schichten sowie zum Teil auch Quarz-Feinkiese auf.

Das gesamte Plangebiet liegt im Mäanderbereich der Wertach, wo die Gesteinsschichten sich hauptsächlich aus Sand und Kies und untergeordnet aus Mergel, Lehm und teilweise Torf zusammensetzen. Infolge der in der Vergangenheit bereits erfolgten intensiven Nutzung und Überbauung des Areals ist der Untergrund in weiten Teilen des Plangebietes aber nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Die quartären Sedimente bilden den oberen (quartären) Grundwasserleiter. Das Grundwasser wurde am Standort jeweils unterhalb der anthropogenen Auffüllungen angetroffen, sodass außer bei sehr hohen Grundwasserständen und in einzelnen Bereichen mit tiefliegenden Auffüllungen kein direkter Kontakt der Auffüllung mit dem Grundwasser gegeben ist. Der quartäre Grundwasserleiter stellt sich zweischichtig dar. Unter einer mehrere Meter mächtigen, hydraulisch gut durchlässigen Kiesschicht befindet sich eine meist zwei bis vier Meter mächtige vorwiegend sandige Schicht mit schlechter hydraulischer Durchlässigkeit. Nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der höchste Grundwasserstand bei ca. 472 m ü. NHN im südlichen und bei ca. 471 m ü. NHN im nördlichen Plangebiet. Bezogen auf die erfassten mittleren Geländehöhen ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m auszugehen. Bei hohen Wasserständen von etwa 472 m ü. NHN fließt das Grundwasser in westnordwestlicher Richtung, bei mittleren Wasserständen (im Mittel etwa einem halben bis einen Meter niedriger) dreht die Fließrichtung in Richtung Nordnordwest.

Eine etwa drei bis vier Meter mächtige, tonig ausgebildete Tertiäroberfläche wirkt als hemmende Schicht geringer Durchlässigkeit und begrenzt so den quartären Grundwasserleiter nach unten, wobei unbekannt ist, inwieweit diese Schicht flächig vollständig ausgebildet ist. Darunter folgen tertiäre Sande mit einer Mächtigkeit von etwa 10 m,

die den zweiten Grundwasserleiter bilden. Diese sind nach unten in einer Tiefe von rund 28 m durch einen tonigen Hemmer unbekannter Mächtigkeit begrenzt. Über die Morphologie der Schichtgrenzen ist wenig bekannt, da sie nur in wenigen Aufschlüssen erreicht wurden. Im Westen und Nordwesten bis Norden des Gebietes verläuft die Wertach, die hier den Vorfluter bildet. Nördlich des Plangebietes fließt der Holzbach von Südwest nach Nordost in einer geschlossenen, aber nicht abgedichteten Rinne. Er dient nicht als Vorfluter.

Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet in keinem Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}), sodass keine Überschwemmungen bei einem derartigen Extremereignis zu erwarten sind.

Durch außergewöhnliche und extreme Starkregenereignissen kann es im Bereich des Plangebiets und der näheren Umgebung zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Potenzielle Fließwege bei Starkregen sind rund um das Plangebiet vorrangig der Holzbach und vom Holzbach im Bereich der Bahnüberführung ausgehend in geringerem Maß ein Fließweg über den künftigen Quartiersplatz in Richtung Blumenstraße und ebenfalls in geringerem Maße ein Fließweg südwestlich am Plangebiet vorbeiführend Richtung Stadtjägerstraße. Trotz eines potenziell starken Abflusses wird davon ausgegangen, dass keine neuerlichen Betroffenheiten durch die Planung entstehen, da sich durch den vorhandenen Gebäudebestand keine Veränderungen an den Fließwegen ergeben werden. Die geplante teilweise Entsiegelung des Plangebiets trägt vielmehr insgesamt zu einer Verbesserung des Wasserabflusses für die das Plangebiet umgebende Bebauung im Gegensatz zum vorhandenen Status Quo bei.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, ungefähr zwischen dem Holzbach im Nordwesten und Norden, der heutigen Pakethalle im Süden und der Bebauung an der Blumenstraße im Osten wurde zwischen 1863 und 1915 das sogenannte Gaswerk II betrieben. Auf Teilen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die als Quartiersplatz geplant ist, befinden sich im Untergrund noch Teile eines der Gaskessel in Form einer Bodenplatte und Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von ca. 1,8 m. In Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht, sowie dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und dem Mobilitäts- und Tiefbauamt werden im Bereich des künftigen Quartiersplatzes die vorhandenen Auffüllungen, als auch die vorgefundenen Gaskesselreste und nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen unter Zugrundelegung der Randbedingungen wie Grundstücksgrenzen, Grenzbäume und dadurch mögliche Böschungswinkel entfernt. Durch diese Maßnahmen wird eine durchlässige und versickerungsfähige Oberflächengestaltung des Quartiersplatzes ermöglicht.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes (Fl.Nr. 4699/3) wurden flächendeckende Auffüllungen erkundet, deren Mächtigkeit in der Regel bis zu ca. 2,0 m Tiefe reicht. In einem Aufschluss wurde abweichend eine Schichtdicke bis ca. 3,7 m detektiert. Die Auffüllungen bestehen hier aus Ziegelresten und organischen Beimengungen, untergeordnet auch aus Beton- und Keramikresten. Aufgrund von im Bestand vorhandenen Metalldächern und auf dem Grundstück vorhandenen Sickerschächten konnten bei Untersuchungen Konzentrationen an Kupfer und Quecksilber nachgewiesen werden. Diese unterschreiten den Hilfwert 1 gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1 (Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen

Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen, Stand Mai 2023), wodurch eine Gefährdung des Grundwassers durch Sickerwasser hier nicht gegeben ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Flächenbombardements auf Augsburg im Februar 1945. Deshalb können sich noch Blindgänger im Untergrund befinden. Aus diesem Grund besteht für das Plangebiet Kampfmittelverdacht, der vor Aushub- und Bauarbeiten mittels einer Kampfmitteluntersuchung durch ein qualifiziertes Fachbüro auszuräumen ist.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Für Fußgänger ist das Planareal bislang über die straßenbegleitenden beidseitigen Gehwege entlang der Stadtjäger- und Blumenstraße, sowie dem straßenbegleitenden einseitigen Gehweg entlang der Dammstraße erschlossen. Entlang des Bahndamms in Verlängerung der Dammstraße besteht ein Rad- und Fußweg zur Holzbachstraße, der an die Dammstraße und das weiterführende Straßennetz angeschlossen ist.

Das überplante Gebiet ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Nur etwa 180 m entfernt befindet sich am Curt-Frenzel-Stadion die Haltestelle „Curt-Frenzel-Stadion“ der Straßenbahnlinie 4, über die die Innenstadt mit dem zentralen Umsteigeknoten am Königsplatz und der Hauptbahnhof erreicht werden können. Stadtauswärts fährt die Linie 4 weiter nach Oberhausen Nord. Zudem befindet sich nördlich, in etwa 650 m Entfernung zum Planareal der Umsteigeknoten „Wertachbrücke“, über den die Straßenbahnlinie 2 eine direkte Verbindung zum Bahnhof Oberhausen sowie zum Universitätsklinikum und zum Bezirkskrankenhaus im westlichen Stadtgebiet ermöglicht. Die Straßenbahnhaltestelle „Rosenaustraße“ befindet sich in ca. 650 m Entfernung. Von dieser sind mit der Straßenbahnlinie 6 Stadtbergen und die Innenstadt zu erreichen. Mit der geplanten Fertigstellung der Mobilitätsdrehscheibe Augsburg und des damit in Verbindung stehenden Bahnhofstunnels wird die neue Straßenbahnlinie 5 realisiert, die ausgehend vom neuen Westportal des Augsburger Hauptbahnhofes am Sebastian-Buchegger-Platz über die Bürgermeister-Ackermann-Straße in den Augsburger Westen führen soll. Die geplante Straßenbahnhaltestelle „Holzbachstraße“ im Bereich der Rosenaustraße liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt.

In etwa 650 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof Augsburg, sodass die Züge des Fern- und Regionalverkehrs sehr gut vom Plangebiet aus zu erreichen sind.

Das gesamte Areal ist sehr gut in das städtische Straßennetz eingebunden. Primär wird das Plangebiet über die Stadtjäger- und die Dammstraße von Süden und Südosten erschlossen. Zusätzlich besteht eine Anbindung von der Blumenstraße im Nordosten. Die nahe Langenmantelstraße nordöstlich des Plangebietes stellt eine direkte Verbindung zu den städtischen Hauptverkehrsachsen Ulmer Straße und Donauwörther Straße im Norden sowie weiterführend zur Bundesstraße B 17 und zur Bundesautobahn A 8 sicher. Die Sieglindenstraße bzw. die Straße „Klinkerberg“ in Richtung Süden gewährleisten die Verbindung in die Augsburger Innenstadt. Über die Schlettererstraße im Westen erreicht man die Bürgermeister-Ackermann-Straße (B 300), sodass hier eine Verbindung zum westlichen Umland von Augsburg und über die Bundesstraße B 17 nach Norden und Süden besteht.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen FP (siehe Anlage F.3.) ist das überplante Areal als „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Verwaltung“ ausgewiesen. Nur ganz im Norden ist ein kleiner Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Darüber hinaus sind flächendeckend „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ und im Südosten straßenbegleitend „Einzelbäume oder Alleen“ dargestellt. Ein kleiner Bereich im Südwesten trägt die Signatur „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“.

Die geplante Wohnnutzung kann demnach nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen FP entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes im Stadtteil Innenstadt durch die geplante wohnbauliche Neuordnung des Areals infolge vergleichbarer Strukturen in unmittelbarer Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird, kann der FP nach Abschluss des BP-Aufstellungsverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Im Zuge dieser Berichtigung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die straßenbegleitenden „Einzelbäume oder Alleen“ im Südosten sowie „zu sichernde und zu erhaltende Gehölzstrukturen“ im Südwesten werden beibehalten. Zusätzlich werden innerhalb des Plangebiets „zu sichernde und zu erhaltende Gehölzstrukturen“ dargestellt.

Künftig erhält das Plangebiet die Kennzeichnung „Altlasten“. Die flächendeckende Darstellung „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ wird weiterhin beibehalten.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten der seit dem 02.02.1968 rechtskräftige qualifizierte BP Nr. 421 „Für die Grundstücke der Deutschen Bundespost beiderseits der Blumenstraße“ sowie teilweise der seit dem 28.11.1986 rechtskräftige qualifizierte BP Nr. 421 A „Blumenstraße / Holzbach“ (siehe Anlage F.2.). Als Art der baulichen Nutzung wurde sowohl im BP Nr. 421 als auch im BP Nr. 421 A für den Großteil des Plangebiets ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für die Zwecke der Deutschen Bundespost.

Der BP Nr. 421 umfasst nach der Überplanung durch den BP Nr. 421 A die Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 4699/3 und 4699/4, stellt dort das ehemalige Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude als Bestandsgebäude dar und setzt die zugehörigen Baugrenzen und Baulinien, sowie die Anzahl der Vollgeschosse und Grenzen der Bauhöhenbereiche fest (siehe Anlage F.4.).

Der BP Nr. 421 A überlagert den nordwestlichen Teil des BP Nr. 421 und setzt im nordwestlichen Teil des Plangebietes einen Fuß- und Radweg fest, der entlang des Bahndammes und entlang des Holzbaches bis zur Brücke über den Holzbach verläuft. Entlang der Nordwestseite des ehemaligen Fernsprech- und Telegraphengebäudes setzt er ein Leitungsrecht für einen Abwasserkanal zugunsten der Stadt Augsburg fest. Weitere Festsetzungen betreffen ein Baufenster mit zwei Geschossen als Höchstgrenze im

Osten des Plangebietes am Beginn der hier festgesetzten Blumenstraße, ein Baufenster mit einem Geschoss als Höchstgrenze im Süden des Plangebietes am Beginn der hier festgesetzten Dammstraße und ein großflächiges Baufenster mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze, unter dessen nordwestlichen Teil eine Tiefgarage festgesetzt ist.

Da für das ehemalige Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude langfristig keine Nutzung durch die Deutsche Post AG zu erwarten ist und auch kein entsprechender Bedarf angemeldet wurde, werden mit der Aufstellung und Rechtskraft des BP Nr. 482 I der BP Nr. 421 ersatzlos und dauerhaft aufgehoben und der BP Nr. 421 A innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 482 I geändert und insoweit aufgehoben. Die Gesamtaufhebung des BP Nr. 421 A soll im Rahmen der Baurechtschaffung für die urbane Entwicklung der Pakethalle erfolgen.

D.3.2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der BP Nr. 482 I wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits bislang baulich genutzter und stark versiegelter Bereich inmitten der bestehenden Siedlungsstrukturen des Stadtteils Innenstadt planerisch neu geordnet und zu einem Wohnquartier weiterentwickelt werden soll.

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die geplante Nutzung mit ca. 7.000 m² sowie die innerhalb des in engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden nördlichen Teilbereiches des BP Nr. 482 zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 10.800 m² liegen insgesamt (ca. 17.800 m²) unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den BP Nr. 482 I wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

D.3.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige „Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude der Reichspost mit Kraftwagenhalle“ (Aktennummer D-7-61-000-980). Das Einzeldenkmal wurde nach den Plänen des Augsburger Postbaurats Georg Werner und des Architekten Wilhelm Wichtendahl durch die Oberpostdirektion Augsburg in den 1920er Jahren errichtet und ist ein prägender Vertreter der frühen Moderne in Bayern. Das Gebäude mit markanter, teilweise aufwendig detaillierter Backsteinfassade besteht aus mehreren, um zwei Höfe angeordneten Flügelbauten mit Flachdächern. An der Stadtjägerstraße steht ein vier- bis fünfgeschossiger

repräsentativer Verwaltungstrakt mit großer Einfahrt. Die übrigen Gebäudeflügel sind ein- bis zweigeschossig und wurden teilweise für Garagen bzw. Werkstätten erbaut. Lediglich ein Anbau am Südende der Gebäudeanlage wurde nach 1980 errichtet und steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet befindet sich im Mündungsgebiet von Lech und Wertach. In dem jahrtausendelang vom verzweigten Wildflusssystem bestrichenen Gebiet könnten Reste von Straßen- und Wegeführungen, Brückenbauten und Vorrichtungen des Wasserbaus (z.B. Uferverbau in Form von Tuffquadern und wiederverwendeten römischen Werksteinen) an den Stadtbächen erhalten geblieben sein. Besonders auf ehemaligen Inseln könnten Anlegestellen aber auch weit außerhalb der Stadtmauern eingerichtete (Pest-) Friedhöfe zu finden sein. Außerdem ist mit Überresten baulicher Anlagen im Vorfeld der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt (etwa Mühlen und vorindustrielle Produktionsstätten verschiedener Handwerkszweige) zu rechnen. Des Weiteren können im abgelagerten Flusskies verlagerte Einzelfunde (Waffen, Gefäße, Steindenkmäler etc.) aus allen Epochen auftreten.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

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

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

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept und räumliches Leitbild

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von

Bauleitplänen und im Rahmen weiterer städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen. Das STEK gibt auch für das Areal zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße - Teilbereich Südost wesentliche Zielsetzungen vor

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachgefallene Gewerbefläche, auf dem sich das ehemalige Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude befindet, das einer Nachfolgenutzung zugeführt werden soll. Der weitgehende Erhalt und die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ermöglichen die Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz. Die Fläche ist im STEK als Wohnbauflächenpotential ausgewiesen. Die Realisierung von Wohnbebauung möglichst mit ergänzenden Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen, die in den verbleibenden Teilbereichen des BP Nr. 482 realisiert werden sollen, entspricht dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotentialen im innerstädtischen Siedlungsbereich (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) hin zu einem Quartier mit entsprechender Infrastruktur („Stadt der kurzen Wege“).

Neben einer ressourcenschonenden Bauweise sind wohnortnahe vernetzende Grünstrukturen und eine teilweise Entsiegelung des Areals u.a. zur Schaffung eines Quartiersplatzes als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese entstehenden begrünten Freibereiche sollen sowohl attraktive Aufenthaltsbereiche für Sport, Spiel und Freizeit bieten als auch stadtklimatische Funktionen, z. B. als Retentionsraum für Niederschlagswasser und die Schaffung kühlerer angenehmer Aufenthaltsbereiche übernehmen.

Im Hinblick auf eine anzustrebende soziale Durchmischung der Umnutzung sind verschiedene Wohnbauformen sowie ein entsprechender Anteil für geförderten bzw. preisgebundenen Wohnraum anzustreben. Für junge Menschen in Ausbildung, denen es zusehends schwerer fällt, geeigneten Wohnraum zu finden, werden hier teilweise Angebotsmöglichkeiten geschaffen.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes durch ÖPNV und Fuß- und Radverkehr und die entsprechende Infrastruktur für Leihsysteme (Rad und Auto) sollten mitgedacht werden. Ein ausreichendes Angebot an Fahrradabstellplätzen ist vorzusehen, da dieses Verkehrsmittel aufgrund der Nähe zur Innenstadt große Attraktivität besitzt. Zudem ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für ein Radvorrangroutennetz in der Stadt Augsburg in der Diskussion, eine Radvorrangroute am westlichen Rand des Plangebietes vorbeizuführen. Das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen zum Ausbau des multimodalen Netzes des Umweltverbundes.

Eine attraktive Nahversorgung in Ergänzung zum geplanten Wohngebiet aber auch für das gesamte Stadtjägerviertel mit guter fuß- und radläufiger Anbindung, die sich erst mit Realisierung der verbleibenden Teilbereiche des BP Nr. 482 verwirklichen lässt, muss in der Planung perspektivisch berücksichtigt werden.

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

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes zu Wohnzwecken. Damit wird die vorhandene Bausubstanz nicht nur einer neuen Nutzung zugeführt, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des innerstädtischen Quartiers zwischen Stadtjäger-, Blumen- und Dammstraße geleistet – bei gleichzeitiger Schaffung von weiterhin dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Stadt Augsburg.

Das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 482 I berücksichtigt dabei die übergeordneten städtebaulichen Strukturen und Wegeverbindungen des Gesamtkonzepts des BP Nr. 482 (siehe D.1.), sodass eine spätere Anbindung der nördlichen Teilbereiche nahtlos erfolgen kann.

Bei der beabsichtigten Umnutzung des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes des Teilbebauungsplans Nr. 482 I sind aufgrund der bauhistorischen Bedeutung dieser Anlage besondere Anforderungen zu beachten. Beispielsweise wird zur Bewahrung der Fassaden auf Balkone verzichtet und teilweise werden altbautypische Raumhöhen erreicht. In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und aufgrund der verschiedenen Ursprungsnutzungen (u. a. Verwaltung, Werkstätten, Garagen, Kantine) der einzelnen Gebäudeteile ergeben sich jeweils unterschiedliche und teilweise unkonventionelle Typologien an Wohnformen, die weitestgehend an den vorhandenen Bestand angepasst sind. Die geplanten Typologien reichen dabei von an klassischen Geschosswohnungsbau angelehnte Wohnungen über Mikro-Appartements und großzügige Loft-Wohnungen bis hin zu Wohnungen, die sich an reihenhausähnlich zuzuordnenden Gebäuden orientieren. Auch für den Anbau aus den 1980er Jahren (Baufeld 7), der nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist eine Umnutzung im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur geplant. Die Vielfalt der Wohnungstypologien ermöglicht eine große Bandbreite der Bewohnerschaft, die von Singles und Studierenden über Paare bis zu Familien und Wohngruppen reicht. Die Grundrissplanung der einzelnen Typologien inklusive der Tiefgaragenanordnung ist gleichermaßen wie die Außenanlagenplanung im Entwurfsstadium mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg abgestimmt und findet deren Zustimmung für die weitere Planung und Umsetzung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieser geplanten Neuordnung werden die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 421 und Nr. 421 A bislang vorwiegend als Sondergebiet für die Deutsche Bundespost festgesetzten Flächen nun als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hierzu ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 482 I erforderlich. Zur Gewährleistung einer funktionalen Erschließung werden auch Verkehrsflächen der Blumenstraße und der Dammstraße in den Umgriff des BP Nr. 482 I einbezogen.

Planungskonzept

Das Planungskonzept (siehe Anlage F.8.) orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes. Das Planungskonzept sieht ca. 90 Wohnungen vor, die sich auf ca. 14.480 m² Geschossfläche

verteilen. Die Anforderungen der Denkmalpflege, insbesondere die Berücksichtigung der bestehenden Tragstruktur sowie der historischen Fassaden, führen zu erheblichen planerischen Einschränkungen. Diese wirken sich auf Wohnungsgrößen und -formen aus, die deutlich von gängigen Standards abweichen, damit mit sehr hohen Baukosten verbunden sind und nicht mit den Vorschriften der EOF und den Zielen des geförderten Wohnungsbaus in Einklang zu bringen sind. Aus diesem Grund ist die Umsetzung einer Sozialquote mit EOF-geförderten Wohnungen im Hinblick auf den Grundsatzbeschluss III (siehe Abschnitt D.6) nicht realisierbar. Um dennoch eine soziale Komponente einzubringen, werden im Baufeld 3, in dem dies strukturell möglich ist, kleine Appartements für Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger (Konzept „Junges Wohnen“) vorgesehen. Eine Abstimmung mit der Denkmalpflege hat die grundsätzliche Machbarkeit in diesem Baufeld bestätigt. Von den rund 90 im Plangebiet geplanten Wohnungen, entfallen 14 Wohnungen auf dieses Konzept.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit rund 94 Stellplätzen sowie auf rund 8 oberirdischen Stellplätzen untergebracht, die sämtlich über eine Verlängerung der Dammstraße durch eine Privatstraße erschlossen werden. Somit kann das Plangebiet im Inneren autofrei gehalten werden. Die oberirdischen Stellplätze sollen als Besucherstellplätze genutzt werden. Aus denkmalpflegerischen Gründen wird auf eine Zufahrt von der Stadtjägerstraße verzichtet.

Die grünordnerische Planung orientiert sich am vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand und den Vorgaben der Denkmalpflege. So wird - aufgrund der Vorgaben der Denkmalpflege - um den historisch unverbauten Hofsituationen gerecht zu werden, zum Beispiel im Innenhof auf Zäune oder Hecken zwischen privaten Grünbereichen und halböffentlichen Wege- und Aufenthaltsflächen verzichtet. Eine behutsame Begrünung mit Bäumen und Sträuchern stellt sicher, dass die Fassaden des denkmalgeschützten Gebäudes im Plangebiet weiterhin deutlich zur Geltung kommen. Die im Plangebiet im Bestand vorhandenen Höfe werden zur Aufwertung des Wohnumfeldes auf der geplanten Tiefgarage neugestaltet und begrünt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude entstehen ruhige Aufenthaltsbereiche, die zum einen als Freispielfläche genutzt werden können und zum anderen den künftigen Bewohnern der erdgeschossigen Wohnungen teilweise als private Gärten zur Verfügung stehen. Die Gebäudeteile des Plangebietes sind im Inneren durch einen halböffentlichen Freiraum miteinander verbunden. Durch die geplanten, auch öffentlich nutzbaren Geh- und Radwege am nordöstlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes ist sowohl die Durchlässigkeit des Gebiets für die Allgemeinheit gegeben als auch für die Bewohner zu Fuß und mit dem Rad eine allseitig gute Wegeanbindung in die Umgebung gewährleistet.

An der Blumenstraße entsteht ein neuer öffentlicher Quartiersplatz, der durch offene, versickerungsfähige Wegestrukturen im Wechsel mit Baumgruppen und Rasenflächen als Klimaplatz ausgebildet wird. Die Ausbildung als Klimaplatz wird sich positiv auf das Stadtklima auswirken und somit den künftigen Bewohnern des Plangebietes als auch den Bewohnern des Stadtjägerviertels zugutekommen. Ergänzt mit einem Angebot an Sitzmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen, soll so ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität für das Plangebiet und die nähere Umgebung entstehen.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

D.5.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der geplanten Nutzung zu Wohnzwecken und den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft zwischen Stadtjägerstraße und Blumenstraße wird für den Bereich des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in den östlich und südlich benachbarten Siedlungsgebieten bereits existierende Nutzungsstruktur wird somit im Plangebiet weitergeführt. Die zur geplanten Wohnnutzung getroffenen Festsetzungen orientieren sich daher weitestgehend am Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da einerseits die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotenziale wegen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit dem im Plangebiet verfolgten städtebaulichen Konzept eines hochwertigen städtischen Wohnquartiers unvereinbar sind. In dem neuen Wohnquartier ebenfalls unzulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen, nachdem diese Betriebe erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit einem mit den geplanten und bereits umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind. Zudem würde die Ansiedlung einer Tankstelle der Zielsetzung entgegenstehen, gebietsfremden Verkehr aus dem neuen Wohngebiet herauszuhalten.

D.5.2.1.2. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese zu einer Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes sowie des Ortsbildes und bereits vorhandener bzw. geplanter Wohnnutzungen führen sowie der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten neuen Stadtquartiers mit attraktiven multifunktionalen Freiräumen widersprechen.

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), des Höchstmaßes der zulässigen Geschossfläche (GF) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (OK, Höchstmaß) innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder 1 bis 7) ausreichend bestimmt. Aufgrund der bestehenden sehr unterschiedlichen Geschosshöhen der denkmalgeschützten Gebäudeteile wird auf eine Festsetzung der Anzahl der Geschosse verzichtet.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Umnutzung des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes und damit die Weiterverwendung von vorhandener Bausubstanz. Somit ergeben sich die festgesetzte GRZ, GF und Oberkanten baulicher Anlagen aus den vorhandenen Gebäudestrukturen gemäß der Darstellung aus dem Planungskonzept (siehe Anlage F.8.). Mit den vorhandenen Gebäudestrukturen

können die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte für ein WA bezogen auf die Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) mit einer im Plangebiet geplanten GFZ von 1,08 vollumfänglich eingehalten werden. Demgegenüber kann durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand der in § 17 BauNVO definierte Orientierungswert für ein WA bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) mit einer im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,53 nicht eingehalten werden. Bedingt durch die unterdurchschnittliche GFZ und die Verteilung der Grünflächen und Freianlagen ist die erhöhte GRZ städtebaulich verträglich für ein allgemeines Wohngebiet. Die bestehende Bebauung führt in Verbindung mit den Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen im Plangebiet zu einer GRZ von bis zu 0,91 und somit zu einer Überschreitung der Obergrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO. Im Bebauungsplan können von der Obergrenze der GRZ von 0,8 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Da sich die Überschreitung der Obergrenze der GRZ von 0,8 im Wesentlichen auf Rücksichtnahme der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB begründet, ist die Überschreitung der Obergrenze der GRZ im Plangebiet vertretbar. Durch die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird zudem sichergestellt, dass sämtliche Stellplätze für die neuen Nutzer und Bewohner (ausgenommen der Besucherstellplätze) des neuen Wohnquartiers überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Somit kann das Wohnquartier weitgehend vom MIV freigehalten werden. Weiterhin können so Teile des Areals als versickerungsfähige Grünflächen ausgestaltet und einer hochwertigen, urbanen Gestaltung zugeführt werden. Obwohl die Innenhöfe durch die Errichtung der Tiefgarage in diesem Bereich unterbaut werden, bietet die Anlage der begrünten Innenhöfe und die überwiegende Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in die Tiefgarage eine deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes und positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Weiterhin wird der als Quartiersplatz geplante Bereich komplett entsiegelt und wirkt sich durch seine Gestaltung als öffentliche Grünfläche in Form eines Klimaplatzes positiv auf Boden, Grundwasser und Stadtklima aus.

Mit den Vorgaben des mittlerweile hundertjährigen Gebäudebestandes, aber auch im Vergleich mit der angrenzenden, umgebenden Bebauung, kann mit den aktuell getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung künftig eine dem innenstadtnahen Standort und der Umgebungsbebauung angemessene Überbaubarkeit und Dichte für das Plangebiet sichergestellt werden, die letztlich zu einer höheren Offenheit und Durchlässigkeit und damit auch zu einer anspruchsvolleren Freiraumqualität des gesamten Wohnquartiers führt.

D.5.2.3. Sonstige Festsetzungen

D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Die Festlegung der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) definiert sich durch den unveränderlichen vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand. Als Bezugspunkt für die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) wird die Oberkante des bestehenden Gehweges in der das Grundstück erschließenden Dammstraße in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Im Bestand stellt sich diese mit 474,5 m ü. NHN dar.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand und die mit der Denkmalpflege vorabgestimmten Grundrisstypologien bedingen in der Baufeldern 1, 2 und 5 die Führung von Flucht- und Rettungswegen als zweiten baulichen Rettungsweg auf den Dächern dieser

Baufelder. Da es sich um untergeordnete Bauteile handelt, die gestalterisch mit offenen Geländen auszuführen sind und diese die festgesetzten OKs um maximal 1,0 m überschreiten dürfen, werden diese nicht dominant in Erscheinung treten und sich somit auch nicht störend auf die Architektur der Bestandsgebäude auswirken. Da es sich um zurückbaubare Bauteile handelt, stehen auch denkmalpflegerische Belange diesen Konstruktionen nicht entgegen.

Für bereits vorhandene, denkmalgeschützte Bauteile wie Kamine, Oberlichter etc., die aufgrund ihrer untergeordneten Größe keine maßgebliche Relevanz in Bezug auf Abstandsflächen haben und aufgrund ihrer gestalterischen Bedeutung als prägende Bestandteile des historischen Gebäudes gelten, wird ermöglicht, dass sie bei Instandsetzungsmaßnahmen, Änderungen oder einer Neuerrichtung entsprechend ihres bisherigen Maßes die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) überschreiten dürfen, sofern sie denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind. Damit wird den denkmalpflegerischen Anforderungen Rechnung getragen.

Auf dem Dach des Baufeldes 7, als nicht in der Denkmalliste eingetragener Anbau aus den 1980er Jahren, sollen Dachaufbauten bestehend aus einem Dachausstieg, einer Dachterrassenüberdachung und einem Dachterrassenabstellraum möglich sein. Damit diese sich in die vorhandene Architektur der Bestandsgebäude einfügen und nicht übermäßig in Konkurrenz zu den bestehenden Gebäuden des Einzeldenkmals treten, darf je Dachaufbau eine Größe von 30 m² nicht überschritten werden. Damit diese Anlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die Architektur der Bestandsgebäude auswirken, dürfen diese die jeweils festgesetzte OK nur um maximal 2,0 m überschreiten und müssen um 2,0 m von den festgesetzten Baugrenzen des Baufeldes 7 zurückgesetzt werden.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten OK durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugschacht, etc.) kann den technischen Anforderungen für diese Anlagen Rechnung getragen werden. Damit diese Anlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die Architektur der Bestandsgebäude auswirken, dürfen diese die jeweils festgesetzte OK nur um maximal 2,0 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika) zurückgesetzt werden.

D.5.2.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt und entsprechen im Bereich des Plangebiets weitgehend dem denkmalgeschützten Gebäudebestand des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes.

Für einzelne untergeordnete Gebäudeteile und vorhandene historische Bauteile werden Möglichkeiten eröffnet, die engen Baugrenzen zu überschreiten. So dürfen Vordächer und Windfänge als untergeordnete Gebäudeteile im Bereich der künftigen Hauseingänge des Baufeldes 5 in eingeschränktem Umfang von einer Tiefe von bis zu 2,5 m und einer Breite von maximal 3,0 m je Eingang über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen, um adäquate und witterungsgeschützte Zugänge zu ermöglichen. Im Baufeld 3 existieren an der Südfassade beidseits des zentralen Gebäudezugangs historische, denkmalgeschützte Vordächer. Diese dürfen über die festgesetzten Baugrenzen auf einer Tiefe von bis zu 2,5 m und einer Einzelbreite von jeweils maximal 12,5 m

hinausragen. Um im Kontext des Einzeldenkmals ein geordnetes und homogenes Erscheinungsbild zu wahren und um gleichzeitig die Schaffung von attraktivem Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen, werden weitere Regelungen zu Terrassen getroffen. So dürfen sich Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Tiefe von bis zu 5,0 m erstrecken. Des Weiteren dürfen Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Wahrung des Stadtbildes und des Erscheinungsbildes des Einzeldenkmals nicht durch Wintergärten oder Überdachungen überbaut werden.

Die bestehenden denkmalgeschützten Einfriedungsmauern im Bereich der Stadtjägerstraße sind als Teil des Telegraphen- und Fernsprechgebäudes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie zum Erscheinungsbild des Einzeldenkmals erheblich beitragen.

Das ehemalige Telegraphen- und Fernsprechgebäude ist größtenteils von Lichtschächten umzogen, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Teilweise sind die Lichtschächte historisch und an der Geländeoberfläche deutlich ablesbar. In Abstimmung mit der Denkmalpflege dürfen die Lichtschächte aus bautechnischen Gründen ersetzt werden. Um die Lichtschächte in ihrem Gesamtkontext zum Einzeldenkmal weiterhin wahrnehmen zu können, sollen diese auf einer Tiefe von bis zu einem Meter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Im Baufeld 3, in dem das Konzept „Jungen Wohnen“ zum Tragen kommt, sind im Untergeschoss mehrere Gemeinschaftsräume als Ergänzung zu den kompakten Appartements vorgesehen. Auf Grund des Gebäudebestands ist es notwendig, den zweiten baulichen Rettungsweg über eine neu zu errichtende Treppenanlage im nordwestlichen Bereich des Baufeldes 3 sicherzustellen. Auf Grundlage der mit der Denkmalpflege abgestimmten Dimensionierung soll es zulässig sein, die überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Länge von bis zu 8,5 m und einer Tiefe von bis zu 3,5 m zu überschreiten.

D.5.2.3.3. Abstandsflächen

Ziel der Planung ist es, die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken durch die festgesetzten Baugrenzen in Kombination mit den jeweils zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen abschließend zu regeln. In diesem Sinne kommen Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 5a BayBO nicht zur Anwendung.

Zur Prüfung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. ausreichender Besonnung und Belichtung wurde ein Vergleich zu den regulären Abstandsflächen des Art. 6 BayBO vorgenommen. Die konkrete Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 BayBO nach der Gebäudehöhe. Dabei wurde die für Wohnnutzung in einem Gebäude der Gebäudeklasse 5 in Ansatz zu bringende Abstandsfläche von $0,4 H$ für das weitestgehend durch den Bestand definierte Baugrenzengefüge und auf Grundlage der in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten OK der einzelnen Baufelder ermittelt. Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der abstandsrelevanten Wandhöhe wurde die jeweilige Topografie im Plangebiet herangezogen.

Abstandsflächen nach außen hin

Die über Jahrzehnte gewachsenen Bestandsituation des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes hinsichtlich der Baugrenzen und der Höhenentwicklung

bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Abstandsflächen verbleiben überwiegend innerhalb des Plangebietes. Überschreitungen ergeben sich lediglich bei den fünfgeschossigen Gebäudeteilen entlang der Stadtjägerstraße. Dort werden die regulären Abstandsflächen zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Nachbargrundstücken in Richtung Südwesten (Fl.Nr. 4717) sowie Nordosten (Fl.-Nrn. 4680, 4681 und 4682) nicht eingehalten. In diesen Bereichen überschneiden sich die Abstandsflächen zudem mit denen der bestehende Nachbarbebauung.

Auch bei der bestehenden Grenzbebauung in den Baufeldern 2 und 7 können die Abstandsflächen zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken (Fl.Nrn. 4711 und 4716) nicht eingehalten werden. Die geplante Nutzung der Dachflächen des nicht denkmalgeschützten Anbaus aus den 1980er Jahren als Dachterrassen und Dachgärten – einschließlich der dafür erforderlichen Dachausstiege – führt hingegen zu keiner Veränderung der bestehenden Abstandsflächensituation. Aufgrund der Maßgabe, dass die Dachaufbauten um mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt werden müssen, verbleiben die Abstandsflächen vollständig auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes, so dass keine Überschreitungen über die bisherige Nutzung hinaus entstehen. Durch die Umnutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung.

Auch aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. An der bebauten Grundstücksgrenze zu den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 4711 und 4716 ist bereits eine öffnungslose Brandwand ausgebildet ist. In allen übrigen Fällen, in denen Abstandsflächen unterschritten werden, wird das brandschutzrechtlich erforderliche Mindestmaß von 3 m eingehalten.

Abstandsflächen im Inneren des Plangebiets

Die Abstandsflächen im Inneren des Plangebiets werden maßgeblich von der Bestandsbebauung geprägt. Durch die Innenhofsituation einerseits und den zusammenhängenden, fast ausnahmslos rechtwinklig zueinanderstehenden Baufeldern andererseits ergeben sich vielfach Situationen, in denen sich die Abstandsflächen der einzelnen Baufelder überlagern.

Zur Beurteilung einer ausreichenden Besonnung des ursprünglich gewerblich und künftig zu Wohnzwecken genutzten ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes wurde eine Besonnungsstudie in Auftrag gegeben. Im Ergebnis der Besonnungsstudie vom Ingenieurbüro Hausladen GmbH, Kirchheim vom 08.04.2020 kann zusammenfassend festgehalten werden, dass für das Bestandsgebäude eine mittlere bis hohe Besonnungsdauer auch in Bereichen mit verschattenden Nachbargebäuden an der Außenfassade erreicht wird.

Aufgrund der Ausrichtung der Gebäudeteile in Bezug auf die Himmelsrichtung, der Verschattung durch Nachbargebäude oder durch die Gebäudegeometrie bedingte Eigenverschattung wird nicht an allen Fassadenteilen gleichermaßen die mittlere Besonnungsdauer zur Tag-Nacht-Gleiche von 3 Stunden erreicht. Durch die Grundrissplanung verfügen die einzelnen Wohnungen jedoch immer über einen Zugang zu einer Fassade mit ausreichender Besonnung.

D.5.2.3.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze

Durch die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes entstehen besondere Wohntypologien, die sich deutlich von konventionellen Neubauformen unterscheiden. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer innerstädtischen Lage und ist gut an

den ÖPNV angebunden. Zur Vermeidung einer überobligatorischen Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen, die zu einer Flächenversiegelung und Beeinträchtigung des denkmalpflegerischen Erscheinungsbildes führen würde, wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel für Kfz-Stellplätze (kein zweiter Stellplatz je Wohnung) festgesetzt. Die Nachweispflicht bei der Anzahl der Fahrradabstellplätze bleibt bei einem Platz je 25 m² Wohnfläche, wird aber je Wohnung auf maximal 3 Stellplätze begrenzt. Diese Regelung weicht gezielt von der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg ab und orientiert sich stattdessen an den tatsächlichen Bedarfen der geplanten Wohnformen sowie an den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen. Für Nicht-Wohnnutzungen ist der Stellplatzbedarf entsprechend der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die für die geplante Wohnnutzung im neuen Stadtquartier nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sind in den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen „TGa“ oder „St“ anzuordnen. Da die notwendigen Stellplätze vorrangig in der unterirdischen Tiefgarage ausgebildet werden, kann im Plangebiet ein hohes Maß an Freiraumqualität sichergestellt werden. Mit der Maßgabe, oberirdisch angeordnete Stellplätze als offene Stellplätze festzusetzen, soll einer weiteren Versiegelung bzw. Überbauung oberirdischer Flächen entgegengewirkt werden.

Neben der Bewältigung des ruhenden Kfz-Verkehrs ist für das neue Wohnquartier auch ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellplätzen von Bedeutung, da infolge der Nähe zur Innenstadt und der guten radläufigen Erschließung des Plangebiets die künftigen Bewohner auch verstärkt auf dieses Verkehrsmittel zurückgreifen werden. Mit den Vorgaben zu einer anteiligen Überdachung bzw. Integration der erforderlichen Fahrradstellplätze in die Gebäude oder in die Tiefgarage (mindestens 40 %), kann ein Teil dieser Anlagen geordnet und witterungsunabhängig betrieben werden. Daneben wird ein Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze dezentral auf den mit „FSt“ gekennzeichneten Flächen anhand der Baufelder und deren Wohnungsanzahl aufgeteilt und innerhalb des Plangebiets angeordnet. Mit der Möglichkeit, Fahrradabstellplätze direkt an den Hauseingängen der Reihenhäuser zu errichten, kann zusätzlich eine wohnungstypgerechte und komfortable Abstellmöglichkeit für Fahrräder geschaffen werden.

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen „Na“ wird sichergestellt, dass diese Anlagen mit den Hauptgebäuden in der Regel baulich angeschlossen bzw. in diese integriert werden und lediglich an gestalterisch und funktional geeigneten Stellen des Plangebiets errichtet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Freiraumqualität durch freistehende Nebenanlagen unterschiedlichster Ausprägung können damit ausgeschlossen werden.

D.5.2.3.5. Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Die gestalterische Festsetzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern richtet sich nach den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Augsburg und deren Maßgaben. Dabei ist zu beachten, dass die denkmalverträglichste Alternative zur Anbringung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu verfolgen ist. Bei der Planung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist entscheidend, ob diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind oder nicht und somit auf das Erscheinungsbild des Einzeldenkmals Einfluss nehmen. Generell empfiehlt es sich, geplante Maßnahmen

mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen, da es sich bei Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in der Regel um Veränderungen handelt, die gemäß Art. 6 BayDSchG erlaubnispflichtig sind und im Einzelfall beurteilt werden. In welchem Umfang im Rahmen der Umnutzung des Einzeldenkmals Solarthermie- und Photovoltaikanlagen errichtet werden können, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde festzulegen.

Mit der vorgeschriebenen Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden oder in der Tiefgarage bzw. innerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen („Na“) kann das Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers von störenden Anlagen verhindert werden. Hierzu trägt auch bei, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter, ausgenommen für den Abholtag, nicht von öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrs- und Grünflächen einsehbar sein dürfen. Nach dem aktuellen Planungskonzept sollen erforderliche Mülleinhausungen für die Müllbehältnisse im Bereich der bestehenden denkmalgeschützten Mauern an der Stadtjägerstraße situiert werden. Die beiden Standorte gewährleisten eine gute Erreichbarkeit für die künftigen Bewohner als auch die Möglichkeit die Müllbehältnisse am Abholtag an der öffentlichen Straße, in diesem Fall die Stadtjägerstraße, zur Abholung bereitzustellen. Weiterhin werden Müllbehältnisse zur guten Erreichbarkeit für die künftigen Bewohner innerhalb der Gebäude der Baufelder verteilt vorgesehen. Somit sind beeinträchtigende Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das Plangebiet ausgeschlossen. Die Müllbehältnisse der in den Baufeldern integrierten Müllräume werden am Abholtag zur eigens hierfür festgesetzten Bereitstellungsfläche an der Dammstraße verbracht und können dort zur Abholung bereitgestellt werden.

Durch die Einschränkung, private Grünflächen durch einen maximal 20 cm hohen Sockel gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzufrieden, soll die hohe Freiraumqualität und Stadtgestalt weiterhin gestärkt und eine möglichst hohe Durchlässigkeit und Offenheit des neuen Stadtquartiers erzielt werden. Davon ausgenommen sind die bestehenden denkmalgeschützten Mauern an der Stadtjägerstraße, die zum Erscheinungsbild des Einzeldenkmals beitragen.

Um auch im dichteren, innerstädtischen Bereich eine gewisse Sicherung der Privatsphäre zu gewährleisten, sind bei den Baufeldern 4 und 5 unmittelbar vorgelagerten Terrassen und Gartenbereichen zur Abtrennung Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Übrigen orientiert sich die Zulässigkeit von Zäunen zwischen privaten Grundstücken an den Vorgaben des Denkmalschutzes.

D.5.2.3.6. Werbeanlagen

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

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

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet wird derzeit von der Stadtjäger-, der Damm- und der Blumenstraße von einem straßenbegleitenden Gehweg erreicht. Zusätzlich ist die Dammstraße mit der Holzbachstraße durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms und parallel zum Holzbach verbunden. Öffentliche Geh- und Radwege durch das Plangebiet sind im Bestand nicht vorhanden. Zukünftig soll die Durchlässigkeit des Plangebietes sowohl durch eine Nord-Süd-, als auch eine Ost-West-Verbindung gestärkt werden. Von der Blumenstraße soll eine neue öffentliche nutzbare Fuß- und Radwegverbindung zur Dammstraße geschaffen werden. Diese wird über einen öffentlichen Fuß- und Radweg südlich des Quartiersplatzes und entlang des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes auf der zwischen 3,5 - 6,0 m breiten privaten Erschließungsstraße des Plangebietes geführt. Im südlichen Teil wird ein kurzer, öffentlich nutzbarer Fußweg in einer Breite von ca. 2,5 m an den bestehenden Gehweg in der Dammstraße angeschlossen und somit eine lückenlose Durchgängigkeit für die Fußgänger erreicht. Zusätzlich wird eine neue, ca. 3,7 m breite öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung nordöstlich des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes von der Blumenstraße zur Stadtjägerstraße geschaffen und somit die Durchlässigkeit des Plangebietes zusätzlich erhöht.

Die Teile der neu entstehenden Fuß- und Radwegeverbindungen, die sich vorrangig auf nicht öffentlichen Flächen befinden, sollen durch Grunddienstbarkeiten zur Nutzung für die Allgemeinheit gesichert werden. Durch die Planung können neue, öffentlich nutzbare Durchwegungen des Plangebietes entstehen und das Plangebiet insgesamt in die umgebende Wohnbebauung besser eingebunden und mit dieser vernetzt werden.

D.5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das überplante Areal ist bereits heute sehr gut an den ÖPNV angebunden (siehe D.2.7.). Durch den in Planung befindlichen perspektivischen Ausbau der Straßenbahnlinie 5 über die Bürgermeister-Ackermann-Straße wird sich die Anbindung zukünftig nochmals verbessern. Demzufolge ist das Erfordernis zum Ausbau des ÖPNV bzw. zur Neuordnung des umliegenden Haltestellennetzes durch die Umsetzung des neuen Wohnquartiers nicht gegeben.

D.5.3.3. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet soll zukünftig allein von der Dammstraße erschlossen werden. Die oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgaragenzufahrt für das Plangebiet werden von dort über eine private Erschließungsstraße erreicht. Aus denkmalpflegerischen Gründen wird auf eine Zufahrt von der Stadtjägerstraße verzichtet, zumal sich im historischen Kontext die Zufahrt des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes im Bereich des gemäß Planungskonzept (siehe Anlage F.8.) vorgesehenen Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage befunden hat. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wird konkret festgesetzt, damit die mit der Denkmalpflege vorabgestimmte Situierung der Tiefgaragenrampe im sogenannten historischen Ehrenhof entsprechend umgesetzt wird.

Eine Durchfahrt von der Dammstraße zur Blumenstraße ist für den MIV nicht möglich, da diese Verbindung mit Ende der Privatstraße durch fest verschlossene Poller getrennt wird und der daran anschließende öffentliche Fuß- und Radweg bis zur Blumenstraße für den MIV gesperrt ist. Für die oberirdischen Stellplätze ist im Bereich der festverschlossenen Poller eine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen vorgesehen. Im Notfall können die Poller geöffnet und die Verbindung durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr und Rettungsdienst) befahren werden.

Mit Verkehrsuntersuchung der gevas humberg & partner, München vom Juni 2024 wurden die Auswirkungen des Plangebiets durch die Umnutzung von einer ehemaligen Postnutzung hin zu einer Wohnnutzung auf das anliegende Straßennetz und die maßgebenden benachbarten Knotenpunkte untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit dem geplanten Erschließungskonzept und der Zufahrt über die Dammstraße in Zukunft weiterhin eine leistungsfähige Abwicklung des durch das geplante Wohnquartier anfallenden MIV auf der Stadtjägerstraße, der Dammstraße und den maßgebenden benachbarten Knotenpunkten gegeben ist. Die geplante Wohnnutzung mit rund 90 Wohneinheiten erzeugt dabei ca. 250 Fahrzeugbewegungen pro Tag durch Bewohner-, Lieferdienst- und Besucherverkehr. In der näheren Betrachtung steigt dabei die Differenz zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall, d.h. in der zukünftigen Betrachtung der Entwicklung des Straßenverkehrs ohne Umsetzung des BP Nr. 482 I gegenüber der Entwicklung des Straßenverkehrs mit Umsetzung des BP Nr. 482 I um ca. 100 KFZ-Fahrten pro Tag in der Stadtjägerstraße und um ca. 200 KFZ-Fahrten pro Tag in der Dammstraße. In der Blumenstraße ist in der Betrachtung keine Veränderung feststellbar. Insgesamt ergeben sich somit in den direkt an das Plangebiet anliegenden Straßen nur geringfügige Erhöhungen des Verkehrs, verursacht durch die Umsetzung des Bebauungsplans, die in Ihrem Maß als absolut verträglich zu bewerten sind.

Aufgrund des neuen Prognosehorizonts 2038, resultierend aus der Fortschreibung des Augsburger Verkehrsmodells in den Jahren 2019 / 2020, erfolgte im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durch das Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Augsburg der Vergleich zwischen den im Gutachten ermittelten Prognosewerten (für den Prognose-Planfall 2030) mit den prognostizierten Modellwerten des städtischen Verkehrsmodells. Im Ergebnis des Vergleichs lässt sich festhalten, dass die Verkehrsmengen der Verkehrsuntersuchung der gevas humberg & partner und die Prognosewerte aus dem städtischen Verkehrsmodell für das Jahr 2038 größenordnungsmäßig nahezu identisch sind. Dabei liegen die Prognosezahlen der Verkehrsuntersuchung etwas höher als die prognostizierten Modellwerte und stellen somit einen „Worst Case“ dar. Die Auswertung hat dabei gezeigt, dass sich die vorliegende Verkehrsuntersuchung mit der ermittelten

Prognose der Verkehrsmengen an den um das Plangebiet umliegenden Knotenpunkten mit der städtischen Prognose für das Jahr 2038 deckt.

In Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz können die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr an der Stadtjägerstraße, im Innenhof vor Bau-feld 6 und seitlich der Baufelder 1 und 3 für das Baufeld 2 nachgewiesen werden.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der für die im WA geplanten Wohnnutzungen erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen wird auf Grundlage konkreter Festsetzungen vollumfänglich auf den privaten Grund-stücksflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers nachgewiesen. Für das Plangebiet sind 8 oberirdische Stellplätze vorgesehen, die als Besucherstellplätze genutzt werden sollen. Unter dem Innen- und dem Ehrenhof (siehe Anlage F.8.) des ehemaligen Tele-graphen- und Fernsprechbezirksgebäudes ist eine Tiefgarage mit rund 94 Stellplätzen geplant. Durch die Situierung der Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Stellplätze am Rand des Plangebiets wird das Quartiersinnere autofrei gehalten und somit eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt.

Neben den Kfz-Stellplätzen soll in der Tiefgarage ein Fahrradabstellraum situiert wer-den, der über eine separate Fahrradschiebespur im Bereich der Tiefgaragenrampe ge-fahrlos erreicht werden kann. Weiterhin wird ebenerdig im Baufeld 2 ein Fahrradab-stellraum angeordnet. Zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten sind in separat erreich-baren, ausreichend dimensionierten Kellerräumen gegeben. Innerhalb der bebaubaren Flächen im Bereich der vorhandenen Durchgänge können weitere Fahrradabstellmög-lichkeiten witterungsgeschützt realisiert werden. Somit können mindestens 40 % der für die künftigen Nutzungen nachzuweisenden Fahrradstellplätze witterungsgeschützt untergebracht werden. Zusätzlich sollen oberirdisch weitere dezentrale Fahrradstell-plätze in den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen „FSt“ angelegt werden.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des neuen Wohnquartiers basiert auf dem Planungs-konzept (siehe Anlage F.8.) des Landschaftsarchitekturbüros Stadt Land Fritz, Fried-berg. Die Planung orientiert sich dabei am denkmalgeschützten Gebäudebestand und den Vorgaben der Denkmalpflege. Um den historisch unverbauten Hofsituationen ge-recht zu werden, wird unter anderem im Innenhof auf Zäune oder Hecken zwischen pri-vaten Grünbereichen und halböffentlichen Wege- und Aufenthaltsflächen verzichtet. Eine behutsame Begrünung mit Bäumen und Sträuchern stellt sicher, dass die Fassa-den des denkmalgeschützten Gebäudes im Plangebiet weiterhin deutlich zur Geltung kommen. Die im Plangebiet im Bestand vorhandenen, nahezu vollständig versiegelten Höfe werden zur Aufwertung des Wohnumfeldes auf der geplanten Tiefgarage neuge-staltet und begrünt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude entstehen ruhige Aufenthaltsbereiche, die zum einen als Freispielfläche genutzt werden können und zum anderen den künftigen Bewohnern der erdgeschossigen Wohnungen teilweise als pri-vate Gärten zur Verfügung stehen. Verteilt über das Plangebiet sind mehrere Kleinkin-derspielplätze sowie Flächen zum Spielen in den halböffentlichen Bereichen vorgese-hen, um den jüngsten Bewohnern ebenfalls ein angemessenes Wohnumfeld zu bieten. Durch die geplanten, auch öffentlich nutzbaren Geh- und Radwege am nordöstlichen

und nordwestlichen Rand des Plangebiets ist sowohl die Durchlässigkeit des Gebiets für die Allgemeinheit gegeben als auch für die Bewohner zu Fuß und mit dem Rad eine gute Wegeanbindung in die Umgebung gewährleistet.

Die im Zuge der Umsetzung des neuen Wohnquartiers nicht zu erhaltenden Bestandsgehölze (siehe Anlage F.7.) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen durch Neupflanzungen ersetzt. Ursprünglich standen im Vorgelege des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes entlang der Stadtjägerstraße fünf Pappeln und vier Birken, die im Zuge der Neuverlegung von Hausanschlüssen gefällt wurden. Mit der Pflanzung von regelmäßig angeordneten Bäumen in der Stadtjägerstraße wird der Straßenraum wieder aufgewertet, ohne der Wirkung der denkmalgeschützten Fassade entgegenzutreten. Mit weiteren Gehölzneupflanzungen im Innenhof des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude, entlang der Privatstraße im nordwestlichen Teil des Plangebiets und auf dem Quartiersplatz können die Eingriffe in den Gehölzbestand angemessen kompensiert werden (siehe auch D.5.6.2.).

Eine extensive Dachbegrünung des Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes ist auf der Mehrzahl der Dächer der Baufelder bautechnisch nicht möglich und wird aus denkmalpflegerischen Gründen abgelehnt. Lediglich auf dem niedrig gelegenen Teil des Daches des Baufeldes 6 ist dies aus statischen Gründen möglich und soll umgesetzt werden, da das Dach im Bestand bereits mit einer Kiesschüttung versehen ist.

Zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze muss das Plangebiet mit Tiefgaragen unterbaut werden. Für Pflanzflächen auf der Tiefgarage wird außerhalb von Baumstandorten eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 60 cm festgesetzt. Damit kann für die dortigen Vegetationsflächen und Sträucher ein auskömmlicher Wurzelraum gesichert werden. Im Bereich von Baumstandorten auf der Tiefgarage muss die durchwurzelbare Mindestüberdeckung 1,0 m betragen. Sollte dies aus bautechnischen und denkmalpflegerischen Gründen, zum Beispiel im Anschlussbereich der Außenanlagen an den denkmalgeschützten Gebäudebestand, nicht möglich sein, kann die Mindestüberdeckung auf 80 cm reduziert werden. Um dennoch gute Wuchsbedingungen an den Baumstandorten sicherzustellen und letztendlich Trinkwasser zur Bewässerung zu sparen, sind als Kompensation der reduzierten Substrathöhe Drän- und Speicherelemente mit einem permanenten Wasserspeichervermögen von mindestens 15 Liter/m² vorzusehen.

Um Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen durch Wurzeleinwuchs zu vermeiden, ist bei Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von weniger als 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein geeigneter Wurzelschutz vorzusehen. Dieser verhindert insbesondere bei befestigten Flächen wie Gehwegen oder Fahrbahnen Hebungen und Risse, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und kostenintensive Sanierungen erforderlich machen können.

Den naturschutzfachlichen Belangen wird mit der Durchgrünung aus standortheimischen und klimaresistenten Bäumen Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (siehe D.5.6.3) erarbeitet und deren Ergebnisse festgesetzt.

Der neu entstehende öffentliche Quartiersplatz wird als Klimaplatz ausgebildet. Offene, versickerungsfähige Wegestrukturen wechseln sich mit Baumgruppen ab, die sich positiv auf das Stadtklima auswirken und mit einem Angebot an Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einladen. Der Quartiersplatz wird weitestgehend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein Teil des Platzes dient der Versickerung des Oberflächenwassers des neuen öffentlichen Fuß- und Radweges. Dabei wird über eine bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Naturrasen-/ Wiesenfläche über die belebte Bodenzone entwässert. Als Nebeneffekt werden die in dieser Fläche zu pflanzende Bäume mit zusätzlichem Niederschlagswasser versorgt. Durch die Herstellung von Lasten- und Altlastenfreiheit und die Entsiegelung der Fläche des zukünftigen Quartiersplatzes kann die vorbeschriebene Gestaltung umgesetzt werden. Zukünftige Wegebeziehungen zu den angrenzenden, im Rahmen des BP 482 überplanten, Grundstücken sind bereits im vorliegenden Entwurf des Quartiersplatzes berücksichtigt und können zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Der derzeitige provisorische Trafostandort wird an den Rand des Quartiersplatzes als Abschluss des Plangebietes an der Blumenstraße als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.5.1. Wasser

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die Wasserversorgung besteht auf dem Plangebiet bereits eine dingliche Sicherung.

Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h durch die bestehenden Leitungen gegeben. Es sind zwei weitere Hydranten entlang der Verbindung Damm- / Blumenstraße über eine Verbindungsleitung zu ergänzen. Hierzu ist ein bilateralen Vertrag über den Objektschutz zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH zu schließen. Die Leitung ist zudem dinglich zu sichern. Ein Leitungsrecht für die Verbindungsleitung ist in der „g+f+l 1“-Fläche festgesetzt.

D.5.5.2. Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über bestehende Kanalanschlüsse im qualifizierten Mischsystem über die städtischen Kanäle. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kläranlage der Stadt Augsburg die Abwässer auch künftig aufnehmen und ausreichend reinigen kann.

Zwischen der Blumen- und Dammstraße besteht ein Privatkanal, der an das städtische Kanalnetz angeschlossen ist. Der bestehende Privatkanal ist bereits durch gegenseitige Grunddienstbarkeiten zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Grundstückseigentümern gesichert.

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. Hierdurch soll ein Wurzeleinwuchs in die Kanäle verhindert werden. Zudem wird sichergestellt, dass der Wurzelbereich im Zuge von Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten am Kanal nicht beschädigt wird.

Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgaragen zu beachten.

D.5.5.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, welche durch einen naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und damit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient außerdem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Die Oberflächenversiegelung im neuen Quartier ist auf ein zielgerichtetes Mindestmaß auszulegen. Im jetzigen Zustand ist nahezu die gesamte Fläche im Plangebiet vollständig versiegelt, weshalb Niederschlagswasser bisher vor allem in die Kanalisation eingeleitet wird.

Im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes ist sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik auf den künftigen privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um die Möglichkeit von Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können (siehe D.2.6.).

Eine Versickerung ist nur über unbelasteten Bodenflächen zulässig. Anhand der bereits vorliegenden Untersuchungen zu Altlasten und Auffüllungen auf dem Grundstück sollten sich diesbezüglich keine Konfliktpotentiale ergeben.

In Abstimmung mit der Stadtentwässerung wird das anfallende Niederschlagswasser der bituminösen Dachflächen und der befestigten Flächen über den Tiefgaragendecken in zahlreichen Rigolen außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flächen zur Versickerung gebracht. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche Fuß- und Radweg anfallende Wasser wird über das festgesetzte Straßenbegleitgrün am Rand des Quartiersplatzes über die belebte Bodenzone entwässert.

D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Wohnquartiers kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz und durch das Heranführen neuer Leitungen der swa Netze GmbH sichergestellt werden. Die Leitungen werden im Bebauungsplangebiet sowohl in den neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen als auch privaten Grundstücksflächen fortgeführt. Die vorhandenen Anlagen sind an die künftigen örtlichen Gegebenheiten (z.B. neue Gehweg- und Straßenverläufe etc.) anzupassen. Auf Grund des benötigten Leistungsbedarfs und den technischen Vorgaben der swa Netze GmbH ist die Errichtung einer Transformatorenstation mit zwei Transformatorenplätzen notwendig. Die Transformatorenstation wird am Ende der Blumenstraße am Rande des Quartiersplatzes als Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität festgesetzt. Die dafür notwendigen Zuleitungen/Leerrohre wurden im Rahmen einer notwendigen Neuordnung der Stromversorgung des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechkabinsengebäudes und des Grundstücks Fl.Nr. 4699 durch eine provisorische Trafostation

bereits bis an den Bereich des zukünftigen Quartiersplatz herangeführt und können für den Anschluss des zukünftigen Trafostandes verwendet werden. Für die Mittelspannungsversorgung besteht auf dem Plangebiet bereits eine dingliche Sicherung. Für die erforderliche Leitungen ist ein Leitungsrecht in der „g+f+l 2“-Fläche festgesetzt.

D.5.5.5. Heizenergie

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer notwendigen Neuordnung der Heizenergieversorgung bereits an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH angeschlossen und der vormalige Gasanschluss zurückgebaut. Für die Fernwärmeversorgung besteht auf dem Plangebiet bereits eine dingliche Sicherung. Für die erforderliche Leitungen ist ein Leitungsrecht in der „g+f+l 2“-Fläche festgesetzt.

Infolge des hohen Grundwasserangebotes sind im Plangebiet grundsätzlich auch günstige Voraussetzungen gegeben, um bei Bedarf wärmetechnische Anlagen mit einer Grundwassernutzung zu betreiben.

D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH, über die auch das neu geplante Stadtquartier erschlossen werden kann. Das Leitungsnetz kann innerhalb des Plangebiets fortgeführt werden.

D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebiets ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die bestehenden Verkehrswege im Umfeld abgewickelt werden. An der Dammstraße befindet sich eine Müllaufstellfläche, an der am Abholtag die Behälter zur Abholung aufgestellt werden. Die Müllfahrzeuge der AWS können diese anfahren und auf dem Wendehammer am Ende der Dammstraße wenden. Ein entsprechender Nachweis der Wendemöglichkeit durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wurde durch den Vorhabenträger geführt. Zusätzlich werden an der Stadtjägerstraße an jeweils zwei Stellen Behälter am Abholtag bereitgestellt.

Durch die Anordnung der Abholpunkte an den öffentlichen Straßen ist eine Befahrung des Plangebiets durch städtische Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich.

D.5.6. Umweltbelange

D.5.6.1. Allgemein

Die BP-Aufstellung wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel D.3.2.1). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich. Von einer Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung wird abgesehen.

Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von

der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und bei der Ausarbeitung der Planung berücksichtigt.

D.5.6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, geschützte Gehölze

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (d.h. künftige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig oder erfolgt. Somit sind bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig. Aus diesem Grund sind im vorliegenden Fall auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Abgesehen davon ist das Plangebiet größtenteils bereits Bestandteil des rechtskräftigen BP Nr. 421 bzw. BP Nr. 421 A. In diesem Zusammenhang waren bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und sind auch bereits erfolgt (Gewerbenutzung mit nahezu vollständiger Versiegelung). Mit der geplanten Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken mit hochwertigen, privaten / halböffentlichen Freianlagen erfolgt eine Auflockerung der Bestandsbebauung und eine Entsiegelung der Flächen. Für sämtliche Schutzgüter ist durch die Planung daher eher eine Aufwertung bzw. Verbesserung zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich derzeit im Bestand im Innenhof des ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäudes fünf Platanen und außerhalb der Gebäudestrukturen im Nordwesten und Südwesten insgesamt sechs Robinien. Die vorgenannten Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg. Im Bereich des zukünftigen Quartiersplatzes stehen zudem noch zwei Säulenpappeln. Für die im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Neuordnung bereits gefälltten und noch zusätzlich zu fällenden, der Baumschutzverordnung unterliegenden, 11 Bestandsbäume zuzüglich der 2 Säulenpappeln (siehe Anlage F.7.) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen auf den privaten und öffentlichen Freiflächen gemäß Planungskonzept (siehe Anlage F.8.) 27 neue Bäume gepflanzt, sodass der Verlust geschützter Bestandsbäume im neuen Wohnquartier ausreichend kompensiert werden kann.

D.5.6.3. Artenschutz

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

Die „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 482 „Zwischen Holzbachstraße und Stadtjägerstraße“ Teilbereich ehemaliges Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude an der Stadtjägerstraße“ von Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, vom 20.06.2024 liegt vor und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Pflanzenarten

Im Plangebiet kommen Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie nicht vor. Eine Betroffenheit saP-relevanter Gefäßpflanzen durch das geplante Vorhaben ist daher mit Sicherheit auszuschließen.

Säugetiere

Im Plangebiet kommen nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie aktuell mehrere Fledermausarten vor. Gemäß der Kartierung aus dem Jahr 2021 (Fachbeitrag Fledermäuse, LUSTIG 2024, Anlage zur saP vom 20.06.2024) sind mit dem Großen Abendsegler, der Rauhaufledermaus, der Wasserfledermaus, der Weißrandfledermaus und der Zwergfledermaus alle im Stadtgebiet von Augsburg regelmäßig erfassten Arten vertreten. Dabei wurde das seit dem Sommer 2018 bekannte Wochenstubenquartier der Weißrandfledermaus an der Nordecke der Dachverkleidung des Baufeld 3 sowie der Nordseite von Baufeld 4 bestätigt und die jahreszeitliche Phänologie der Quartiernutzung dieser Kolonie konkretisiert. Von Weißrand- und Zwergfledermaus wurden im Geltungsbereich außerdem an mehreren Stellen Tagesquartiere erfasst. Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus wurden im Untersuchungsgebiet ausschließlich akustisch bei Transfer- bzw. Jagdflügen nachgewiesen.

Käfer

Mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung der zu fällenden Bäume des Büros AGL-Schwaben (Berichtsnummer (264-2024 vom 22.04.2024) und der Untersuchung Mulmproben des Büros bufos aus dem März 2024 wurde im Plangebiet nochmals konkret möglichen Hinweisen auf den Eremit- und Rosenkäfer nachgegangen. Die Untersuchungen konnten jedoch das Vorkommen der beiden Käferarten nicht bestätigen.

Europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie

saP-relevante Vogelarten nutzen das Plangebiet derzeit nur als Nahrungsgäste. Die erforderlichen Baumfällungen betreffen keine aktuell genutzten Brutplätze, reduzieren jedoch das Habitatpotenzial. Dies betrifft allerdings maximal einzelne Brutplätze / -paare. Für Gebäudebrüter ist in Folge der geplanten Sanierungsmaßnahmen von keiner nennenswerten Veränderung des Habitatpotenzials auszugehen.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung der Wohnbebauung sicherzustellen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im BP Nr. 482 I entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen Schutzmaßnahmen für die verbleibenden Bestandsbäume vor unbeabsichtigten Beeinträchtigungen, die Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technische Mindestmaß zum Schutz angrenzender Gehölze, Bauzeitenbeschränkungen für Arbeiten im Nahbereich des Hauptangplatzes der Wochenstubenkolonie der Weißrandfledermaus, für Dachsanierungen

sowie für die Sanierung der Fassaden, die Wiederherstellung der Fledermaushangplätze an den Gebäuden und zum Zeitpunkt von Fällarbeiten und Gehölzschnitten. Die zusätzlich als Vermeidungsmaßnahme festgesetzte ökologische Baubegleitung betrifft überwiegend die Besatzkontrolle von potenziellen Quartieren im Baumbestand, die Überwachung bei Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial, die Kontrolle der Fassaden auf besetzte Fledermaushangplätze vom Gerüst aus, die Auswahl der Standorte für Ersatzquartiere (Flach- und Rundkästen, Abendseglerkästen) sowie die Wiederanbringung von Stammabschnitten mit Quartiersstrukturen in der Nähe (z.B. Wertachufer, Kastanien am Holzbach) des Eingriffsbereiches.

Bei der als Vermeidungsmaßnahme festgesetzten Anpassung der Gerüststellung ist zu berücksichtigen, dass vor der Nordfassade von Baufeld 4 und der Nord- und Westfassade von Baufeld 3 das Gerüst zwischen dem 15. März und 01. Oktober bzw. bis zum erfolgten Ausschluss der Kolonie mittels Einwegverschluss nicht bis zur Dachkante hochgezogen werden soll. Die oberste Lafebene soll höchstens an der Oberkante der Fenster enden. Dies soll auch gewährleistet werden sein, solange der Einwegverschluss wirkt. An Gebäudeseiten mit zuvor kartierten Fledermaushangplätzen soll ein Bereich von jeweils 1,5 m über und unter der Dachkante frei von Netzen oder Planen belassen werden. An Baufeld 6 soll am Gerüst vollständig auf Planen verzichtet werden und Sicherheitsnetze sollen eine für Fledermäuse ausreichend große Maschenweite haben.

Im Rahmen des als Vermeidungsmaßnahme festgesetzten Beleuchtungskonzepts können in besonders fledermaussensiblen Bereichen Maßnahmen wie der Einsatz von Lichtquellen mit möglichst geringer Höhe im Bereich von Geh- und Radwegen, die Vermeidung von Streulicht durch gezielte Abschirmung, die Verwendung von Leuchtmitteln ohne hohem Blau- und UV-Anteil, der Einsatz von Bewegungssensoren und Habschaltungen sowie die Festlegung von sogenannten „Dunkelkorridoren“ berücksichtigt werden.

Als CEF-Maßnahme soll der Verlust spaltenartiger Baumquartiere durch das dauerhafte Anbringen von Ersatzquartieren (Rundkästen und spezielle Abendseglerkästen) kompensiert werden. Um den Konkurrenzdruck auf die Fledermauskästen zu verringern, soll je drei Fledermauskästen ein Vogelkasten (Meisen) angebracht werden.

Mit den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und den festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf potenzielle Vorkommen von geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Der aktuellen Planung stehen demnach keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

D.5.6.4. Bodenschutz und Flächenverbrauch

Infolge der langjährigen, teilweise auch intensiven gewerblich-industriellen Nutzung des überplanten Areals waren sowohl im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes als auch im Untergrund baustoffimmanente sowie anthropogene Verunreinigungen (PAK, MKW, Schwermetall etc.) bekannt, welche durch Rückbau neuzeitlicher Ausbauten innerhalb des Denkmals weitestgehend bereits saniert wurden. Die vorhandenen Verunreinigungen im Bereich des künftigen Quartiersplatzes werden im Rahmen von dessen Herstellung entfernt.

Mit der aktuellen Planung wird eine bis vor kurzem noch nahezu vollflächig versiegelte, intensiv gewerblich genutzte Fläche inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes im Stadtbezirk „Stadtjägerviertel“ für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen. Diese Neuordnung eines innerstädtischen Areals trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Entwicklung keine zusätzliche Neuinanspruchnahme von Flächen. Vielmehr kann eine bislang bereits stark versiegelte und damit erheblich vorbelastete Fläche überplant und in der Folge auch teilweise entsiegelt werden. Es können neue Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen werden, die im Vergleich zum Status quo künftig eine deutliche Aufwertung darstellen. Zudem wird sich für die überplante Fläche durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes mit der aktuellen Planung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Auch können für die geplante Wohnbebauung die im umliegenden Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich hierdurch ebenfalls keine zusätzlichen Eingriffe ergeben.

D.5.6.5. Grund- und Hochwasserschutz

Ausführungen zum Grund- und Hochwasserschutz siehe Kapitel D.2.6. „Geologie, Hydrologie, Altlasten“.

Neben der Betroffenheit durch ein Hochwasserereignis sind auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet zu betrachten. Im Gegensatz zu Hochwasserereignissen treten diese kurzfristiger und somit mit geringeren Vorwarnzeiten auf. Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt das Plangebiet eine Geländesenke und somit einen potenziellen Aufstaubereich dar, so dass ohne Maßnahmen eine Überflutung des gesamten Plangebietes zu erwarten ist. Aufgrund der eng am Bestandsgebäude orientierten Planung werden Fließwege bei Starkregenereignissen nicht verändert. Vielmehr trägt die geplante Entsiegelung des Plangebiets insgesamt zu einer Verbesserung des Wasserabflusses für die das Plangebiet umgebende Bebauung im Gegensatz zum vorhandenen Status Quo bei. Durch das Bestandsgebäude und die sich daraus ergebenden Höhenkoten der Erdgeschossbereiche werden sich zum Teil bei den einzelnen Baufeldern Zugangsniveaus ergeben, die sich über dem Niveau der Freianlagen befinden. Durch den inhomogenen Gebäudebestand ist dies jedoch nicht in allen Baufeldern umsetzbar.

Im Rahmen der Ausführungsplanung kann geprüft werden, ob durch die Ausbildung einer geringfügigen Schwelle im Einfahrtsbereich der Tiefgaragenrampe im Starkregenfall eine Flutung der Tiefgarage verhindert werden kann. Um Starkregenereignissen Rechnung zu tragen, soll das anfallende Niederschlagswasser der Dächer der Baufelder und der befestigten Flächen über den Tiefgaragendecken auf den Decken der Tiefgarage in Retentionselementen temporär zurückgehalten und zeitverzögert an Rigolen zur Versickerung abgegeben werden.

Durch die Ausbildung der Tiefgarage wird kaum in den Grundwasserstrom eingegriffen, da sich die Tiefgarage eng an der Bestandsbebauung und ihren Fundamenten orientiert.

D.5.6.6. Immissionsschutz

D.5.6.6.1. Lärm

Das neu geplante Wohnquartier befindet sich insbesondere im Einwirkungsbereich der Schienenverkehrsgeräusche der Gleisanlagen der DB AG im Westen und der Verkehrsgeräusche der Holzbachstraße. Nordwestlich des neuen Wohnquartiers befinden sich zudem noch die gewerblichen Flächen des ehemaligen Postverteilzentrums (BP Nr. 421 A). Auch wenn diese mittelfristig ebenfalls mit einer Wohnnutzung überplant werden sollen, ist hier bis zur Aufhebung des BP Nr. 421 A im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses noch die gewerbliche Nutzung für postaffines Gewerbe zulässig und die Ausschöpfung der Lärmwerte entsprechend den Festsetzungen des BP Nr. 421 A möglich. Die konkreten Auswirkungen der maßgebenden benachbarten Verkehrswege und der gewerblichen Nutzflächen im Umfeld auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom Februar 2025 (Bericht Nr. 070-01932-02) untersucht und bewertet.

Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen der DIN 18005 anhand den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete von 55/ 45 dB(A) tags/ nachts beurteilt. Können die Orientierungswerte der DIN 18005 auch mit Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, sollten zumindest die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Zudem soll verhindert werden, dass neue Immissionsorte im Sinne der Lärmaktionsplanung geschaffen werden.

Die höchsten Lärmimmissionen ergeben sich an den beiden fünfgeschossigen Gebäudeteilen des Baufeldes 6. Diese Gebäudeteile liegen zwar etwas weiter von der Schienentrasse und der stark befahrenen Holzbachstraße entfernt. Jedoch werden die oberen Etagen dieses fünfgeschossigen Baufeldes aufgrund der Höhe nicht durch Bestandsbebauung oder Lärmschutzwände abgeschirmt. Für das fünfte Geschoss ist mit Mittelungspegeln von bis zu 56/ 55 dB(A) tags/ nachts zu rechnen. Diese Werte liegen damit um 1 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die hohen Werte für den Nachtzeitraum sind auf den Güterverkehrsanteil der Bahn zurückzuführen.

Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Planungsgebiet überwiegend eingehalten. An den höher und näher an der Bahn gelegenen Freibereichen (Dachterrassen) des Baufeldes 7 werden die Orientierungswerte höchstens um 4 dB(A) überschritten, aber die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nur in Ausnahmefällen an den bahnabgewandten Gebäudeseiten in den unteren Geschossen eingehalten. Zumeist werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, an einigen Baufeldern sogar beidseitig. Die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Aufgrund der auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie der teilweise festzustellenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen sind Schallschutz an der Lärmquelle, aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder –wälle und Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den betroffenen Gebäuden selbst. Im vorliegenden Fall sind

bereits aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke umgesetzt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden.

Maßnahmen an den umliegenden Straßen wirken sich am denkmalgeschützten ehemaligen Telegraphen- und Fernsprechbezirksgebäude nicht aus. Auf der Stadtjägerstraße, Dammstraße und Blumenstraße gilt bereits Tempo 30. Lärmindernde Fahrbahnbeläge hätten auf diesen Straßen aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung kaum Auswirkungen. Da die maßgeblichen nächtlichen Lärmpegel auf den Güterverkehr der Bahn zurückzuführen sind, können lärmindernde Maßnahmen auch an der weiter entfernten Holzbachstraße nicht dazu beitragen, dass auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Fassaden des ehemaligen Fernmeldeamtes verzichtet werden kann. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund des Abstandes und der geplanten Grundstückszufahrten nicht möglich.

Zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse sollen, soweit dies aus denkmalschutzrechtlichen Gründen möglich bzw. zulässig ist, die Wohnungen in den Gebäuden so angeordnet werden, dass ruhebedürftige Aufenthaltsräume an einer lärmabgewandten Seite angeordnet werden können, an der zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Wohngebiete 59/ 49 dB(A) tags/ nachts) eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall eine Grundrissorientierung aufgrund mehrerer Einschränkungen keine grundsätzliche Lösungsmöglichkeit sein kann und ein gesunder Schlaf bei gekipptem Fenster bereits ab einem Außenlärmpegel von 45 dB(A) nicht mehr gewährleistet ist, muss das Lüften schutzbedürftiger Räume, die zum Schlafen genutzt werden bei zu erwartenden Pegeln über 45 dB(A) über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ermöglicht werden. Die entsprechenden Fassaden, an denen Immissionsgrenzwertüberschreitungen festgestellt wurden und an denen demnach Maßnahmen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ergriffen werden müssen, sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich sein sollte, sind in der Planzeichnung (Teil A). gekennzeichnet. Im Weiteren müssen die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 dimensioniert werden. Im vorliegenden Fall einer Unterbringung von Wohnnutzung betragen die Anforderungen gegenüber Verkehrslärm an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile entsprechend Gleichung 6 der DIN 4109 mit $K_{Wohn} = 30$ dB mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB und bis zu $R'_{w,ges} = 38$ dB je nach vorliegendem Außenlärmpegel.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Gewerbelärmimmissionen auf die Wohnbebauung prognostiziert und nach TA Lärm beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass gemäß des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 421 A „Blumenstraße/ Holzbach“ der Stadt Augsburg und der zugehörigen schalltechnischen Untersuchung des Forschungsinstituts der Deutschen Post an der bestehenden Wohnnutzung entlang der Blumenstraße 11 - 15 die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgeschöpft werden.

An der nächsten schutzbedürftigen Nutzung des Plangebiets würden bei einer Übernahme der Betriebsvorgänge der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1984 die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) tags und nachts sowie das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen um bis 20 dB(A) nachts überschritten werden. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete wären größtenteils eingehalten. Lediglich in Teilbereichen der West- bzw. Nordfassade des Baufelds 1 könnte das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Mischgebiete nachts

überschritten sein. Grundsätzlich besteht auf den angrenzenden, verbleibenden, aktuell gewerblich genutzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 421 A die Bestrebung, ebenfalls eine Wohnnutzung umzusetzen. Das heißt, mittelfristig entfällt diese theoretische Lärmquelle und es ist keine Überschreitung von Richtwerten der TA Lärm für Wohngebiete durch das angrenzende Gebiet zu erwarten. Bis dahin wird es aufgrund der Tatsache, dass vorliegend eine ehemalige gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung umgewandelt werden soll, als zumutbar angesehen, dass die heranrückende Wohnnutzung für die Übergangszeit die erhöhten Richtwerte für Mischgebiete hinnimmt (in Anlehnung an eine Gemengelage nach Nr. 7.2 der TA Lärm), bei deren Einhaltung weiterhin gesunde Wohnverhältnisse definitionsgemäß gewahrt sind.

An den Bereichen der nordwestlichen Gebäudefassade des Baufeldes 1 (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A).), an denen auch eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für Mischgebiete nicht ausgeschlossen werden kann, sind unter den bisherigen Voraussetzungen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm zu treffen. Diese werden gelöst, indem dort offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109 unzulässig sind. Da es sich um die Umwandlung eines bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudes in Wohnen handelt, scheiden architektonische Optimierungen u. a. der Fassade weitestgehend aus. Abweichend zu den Annahmen zum Gutachten von 1984 (Grundlage BP 421 A, siehe schalltechnischen Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom Februar 2025 (Bericht Nr. 070-01932-02)) wurde zwischenzeitlich die nördliche Holzbachstraße mit Bahnunterführung umgesetzt. Deshalb ist davon auszugehen, dass die LKW aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen nicht mehr über die Dammstraße sondern über die Holzbachstraße an- und abfahren und somit ohnehin nicht mehr direkt das Plangebiet tangieren.

Sonstige Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Plangebiets

Es wurden außerdem die Lärmimmissionen des nordwestlichen Freizeitbads an der Schwimmschulstraße (Schwimmbad und Freilichtkino) und des Volksfestes „Plärrer“ betrachtet.

Im Rahmen der Vorplanungen für eine Wohnnutzung auf dem verbleibenden Bebauungsplan Nr. 421 A wurde eine schalltechnische Bewertung der Immissionssituation durch das Familienbad an der Schwimmschulstraße (Plärrerbad) und dem Freilichtkinobetrieb auf dem Badgelände durch die Bekon GmbH (Stellungnahme vom 28.10.2019 und ergänzende Stellungnahme vom 25.05.2020) erstellt. Das Gebiet liegt wesentlich näher am Familienbad, so dass nach gutachterlicher Betrachtung auf dem Plangebiet um mehr als 10 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel aus dem Badebetrieb und dem Freilichtkino allein aufgrund des Abstands und damit eine Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV zu erwarten sind.

Bei dem Volksfest „Plärrer“, das zwei Mal im Jahr auf dem nördlich befindlichen Plärrergelände stattfindet, handelt es sich um ein traditionelles Volksfest, das fest in der Umgebung und im Großraum Augsburg verankert ist. Es weist somit eine hohe Standortgebundenheit auf. Es kann von den zukünftigen Bewohnern, die sich bewusst für diese Wohngegend entscheiden, eine Akzeptanz gegenüber den Lärmauswirkungen vom Plärrer erwartet werden. Zudem ist das Volksfest (der Plärrer) bereits jetzt von Wohnbebauung an der Kesterstraße (westlich der Langenmantelstraße) und der Blumenstraße, Ponteilstraße bzw. Mathildenstraße umgeben, die in gleicher Abstrahlrichtung bereits näher zum Gelände des Volksfestes liegen. Wenn dort also über die

begrenzte Dauer des Volksfestes eine Zumutbarkeit gegeben ist, kann diese auch am Planvorhaben unterstellt werden.

Sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Plangebiets

Nordwestlich des Baufeldes 3 soll ein Quartiersplatz dem Aufenthalt im Freien dienen und zum Spielen und Bewegen durch Jung und Alt genutzt werden können. Abgesehen davon, dass die tatsächliche Nutzung des Platzes und der damit verbundene verhaltensbezogene Lärm nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens reguliert wird, wurde die Auswirkung von Kommunikationsgeräuschen durch 150 Personen auf das Plangebiet untersucht. Unter diesen Annahmen ergeben sich am nächstgelegenen Bau-
feld 3 Beurteilungspegel tagsüber von 47 dB(A) tagsüber und in der lautesten Nachtstunde. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/ 40 dB(A)) werden tags deutlich unterschritten. Somit ergeben sich tagsüber keine Konflikte. Nachts wären die Immissionsrichtwerte überschritten, jedoch ist davon auszugehen, dass es nach 22 Uhr tatsächlich zu einer deutlichen Reduzierung der Frequentierung kommt. So dass zumindest die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, in welchen das Wohnen noch allgemein zulässig ist, eingehalten wären.

Tiefgaragenlärm/Oberirdische Besucherstellplätze

Im Bereich unmittelbar entlang der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgaragenrampe treten an den direkt benachbarten Gebäudefassaden nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf. Grundsätzlich zählen Stellplatznutzungen jedoch zu den Alltagserscheinungen im städtischen Wohnumfeld.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen von der Bahnlinie sind an diesen Fassaden ohnehin bereits Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu vermeiden oder zumindest mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Unabhängig davon sollen die Geräuscheinwirkungen der Tiefgaragenrampe grundsätzlich nach dem Stand der Technik gemindert werden, so dass für deren konkrete Ausführung entsprechende bauliche Maßnahmen (dauerelastische Lagerung von Regenrinnen, lärmarmes Kipptor, absorbierende Verkleidung der Innenwände etc.) vorgenommen werden. Dies wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

D.5.6.6.2. Erschütterungen durch Bahnverkehr

Die konkreten Auswirkungen des maßgebenden benachbarten oberirdischen Schienenverkehrs im Umfeld auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurden in der erschütterungstechnischen Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom März 2021 (Bericht Nr. 070-6588-03) untersucht und bewertet.

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Baufelder zu den oberirdischen Bahnlinien der DB AG wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt. Die Untersuchungen auf Basis von Messungen im Plangebiet kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Abstands der geplanten Baukörper zu den Bahnanlagen die Anforderungen der DIN 4150 bzw. der TA Lärm eingehalten werden.

Trotz Einhaltung der Anforderungen an den Erschütterungsschutz kann es hinsichtlich der subjektiven Wahrnehmung bei etwaigen Vorbeifahrten und ruhigem Aufenthalt in Wohnungen zu gut spürbaren und demzufolge auch entsprechend störend wirkenden Erschütterungen kommen. Außerdem können die prognostizierten Maximalpegel

A_{max L} von bis zu 25 dB(A) tags/nachts des Sekundärluftschalls vom menschlichen Gehör wahrgenommen werden. Aufgrund der wahrnehmbaren Erschütterung und des Sekundärluftschalls sollen Maßnahmen getroffen werden, um die Immissionen auf ein mögliches Minimalmaß zu reduzieren. Der Vorhabenträger wird deshalb auf freiwilliger Basis nachfolgende Vorschläge aus der erschütterungstechnischen Untersuchung umsetzen:

Es wird vorgeschlagen, eine seitliche Abschirmung der südwestlichen bestehenden Fundamente der Baufelder 1 und 7 durch Elastomermatten umzusetzen. Diese müssen bei Baufeld 1 im Bestand bis zu einer Tiefe von 0,75 m und für Baufeld 7 bis zu einer Tiefe von 1,65 m ab Oberkante Gelände eingebracht werden.

Die Auswahl einer Elastomermatte erfolgt in Abhängigkeit von den auftretenden Lasten (Erddruck o. ä.) vom jeweiligen Lagerhersteller. Als Anhaltswert ist für die Elastomermatten von einer dynamischen Steifigkeit $c_{dyn} \leq 55 \text{ MN/m}^3$ bei der im Mittel zu erwartenden Vorlast und einer Anregungsfrequenz von 12 Hz auszugehen.

Ferner ist darauf zu achten, dass sowohl auf als auch unterhalb der Geländeoberkante bautechnische Schwingungsbrücken (z.B. weit vorgelagerte Lichtschächte, asphaltierte Laufwege, etc.) gründlich vom Hauptbauwerk entkoppelt werden.

D.5.6.6.3. Luft

Im Rahmen der Erstellung des Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystems der Stadt Augsburg (LLIS, Schadstoffberechnungen Stand Dezember 2015) wurden für rund 300 Abschnitte des Hauptstraßennetzes im Stadtgebiet Augsburg Schadstoffberechnungen durchgeführt. An der dem Plangebiet nahegelegenen Holzbachstraße und dem Klinkerberg, wurden Belastungen durch Stickstoffdioxid (NO₂) gemessen die unterhalb des Grenzwerts von 40 µg/m liegen. Da die dem Plangebiet unmittelbar anliegenden Stadtjäger-, Damm- und Blumenstraße deutlich weniger Verkehr aufweisen, können kritische Schadstoffbelastungen hingegen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Beim Feinstaub (PM₁₀) sind entsprechend der Kartierung im Jahr 2015 die zulässigen Grenzwerte (Jahres- und Tagesmittelwerte) sicher eingehalten. Auch die Messwerte des Bayerischen Landesamts für Umwelt ergaben seit 2012 in Augsburg keine Überschreitungen bei Feinstaub an den amtlichen Messstationen. Daher ist davon auszugehen, dass an den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen im künftigen Wohnquartier alle relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten werden.

Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen im verbindlichen Luftreinhalteplan für die Stadt Augsburg und der sich zudem stetig modernisierenden Fahrzeugflotte bis hin zu emissionsfreien Antrieben kann mittel- bis langfristig von einem weiteren Rückgang der Schadstoffwerte ausgegangen werden. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind auch keine gewerblichen oder sonstigen Betriebe vorhanden, die im Hinblick auf die geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (Kita) nachteilige Luftschadstoffeinwirkungen erwarten lassen.

Gesunde Wohnverhältnisse sind in Bezug auf die Schadstoffbelastung somit gewährleistet.

D.5.6.7. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Das Plangebiet ist durch die nahezu vollflächige Versiegelung mit Gebäuden und Asphalt durch eine ungünstige klimatische Situation gekennzeichnet. Aufgrund des hohen

Versiegelungsgrads und der fehlenden Durchlüftung zählt es zu den „Wärmeinseln“ im Stadtbezirk „Stadtjägerviertel“. Durch die teilweise Entsiegelung und Neugestaltung mit privaten und halböffentlichen Grünflächen, die Anlage neuer Grün- und Gehölzstrukturen sowie die Gestaltung des Quartiersplatzes als Klimaplatz wird sich infolge der Verdunstungseffekte langfristig eine ausgleichende Wirkung auf das Stadtklima einstellen. Positiv wirkt sich zudem die insgesamt geringere Versiegelung des Plangebiets gemäß dem Plankonzept (siehe Anlage F.8.) im Vergleich zur bisherigen Bestandssituation aus.

Ein weiterer Aspekt einer klimaresilienten Planung ist u. a. durch die Festsetzung berücksichtigt, dass bei Neupflanzungen 50 % „Klimabäume“ zu verwenden sind.

Das auf den Dächern im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke temporär gespeichert werden. Die gezielte Regulierung durch einen zeitversetzten Wasserabfluss ermöglicht somit die Reduzierung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen. Das Niederschlagswasser soll weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Rigolen zur Versickerung gebracht werden und trägt damit zur Förderung der Grundwassererneuerung bei.

Durch die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes wird in besonderem Maße ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da durch die Reduzierung, bzw. Einsparung von umfangreichem Abbruch- und Rohbauarbeiten eine signifikante Einsparung von CO₂-Äquivalenten zu erwarten ist. Durch die bereits erfolgte Umstellung des Energieträgers für Heizung und Warmwasser im Gebäudebestand von Erdgas zu Fernwärme (siehe D.5.5.5.) wird der Energiewende zum jetzigen Zeitpunkt bereits Rechnung getragen.

Mit der seitens der Stadtwerke Augsburg spätestens bis 2040 angestrebten Erzeugung der Fernwärme aus 100 % erneuerbaren Energien inklusive Abwärme kann die geplante Gebäudenutzung im Plangebiet bei der Wärmeerzeugung einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Erreichung der gesteckten Klimaziele zur Erreichung der Klimaneutralität Deutschlands leisten.

D.5.6.8. Denkmalschutz

Siehe hierzu Kapitel D.3.3 Denkmalschutz und D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

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

- Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben entstehender Kosten (z. B. Planungs- und Gutachterkosten, Kosten für die Erschließung) durch den Vorhabenträger,
- die Planung und Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen
- Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün),
- die Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücksteilflächen an die Stadt Augsburg, inklusive der auf diesen Flächen hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen (unter anderem Ausbau Quartiersplatz),

- Verpflichtung zur grundsätzlichen Übernahme des Grün- und Freiflächengestaltungskonzepts, inklusive der Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie der erforderlichen Zufahrtswege und Aufstellflächen der Feuerwehr
- Verpflichtung zur Eintragung der für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Geh-, Betretungs- und Fahrradfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsführungsrechte zugunsten der Versorgungsträger),
- Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit der swa Netze GmbH, der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH und der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH zur erforderlichen Versorgung des Baugebietes mit Wasser (inklusive Löschwasser), Strom, Telekommunikation und Fernwärme,
- Anteilige Kostenübernahme zur Deckung des durch den Zuzug zusätzlich entstehenden Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.),
- Verpflichtung zur Umsetzung des Konzepts „Junges Wohnen“ (Bindungsdauer 25 Jahre)
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.).

Der städtebauliche Vertrag wird dem Stadtrat zusammen mit dem Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum BP Nr. 482 I zur Beschlussfassung vorgelegt. Er muss vor der Bekanntmachung der Veröffentlichung des BP-Entwurfes geschlossen werden.

D.7. Städtebauliche Statistik

D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	1,341	88,8
Wohnbaugebiete (WA)	1,341	88,8
Verkehrsflächen	0,122	8,1
Straßenverkehrsflächen	0,086	5,7
Verkehrsflächen Fuß- und Radweg	0,036	2,4
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,002	0,1
Grünflächen	0,046	3,0
Öffentliche Grünflächen	0,046	3,0
Gesamtfläche	1,511	100,0

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt
Planen und Bauen

Planungsbüro

GSU Augsburg

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 18.06.2025.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Informationsbüro, Zimmer 441 (4. Stock), während der Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr – 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr – 17 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr – 12 Uhr) eingesehen werden.

E.2. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist sorgfältig darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg einzuschalten und das weitere Vorgehen abzustimmen sowie gegebenenfalls Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchzuführen.

E.3. Bodendenkmäler

Für sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E.4. Umlegung der Versorgungsnetze

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

E.5. Baumschutzverordnung

Soweit dieser BP keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

E.6. Barrierefreiheit

Im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN-Normen sind hierbei zu beachten.

E.7. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand zu gründen. Tiefgaragen und Keller sind wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser (Aufstau etc.) durch geplante unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen etc.) sind durch architektonischer und/oder bautechnischer Maßnahmen (Verortung Tiefgaragen, Düker, Durchlässe, etc.) im Vollzug auszuschließen.

Damit auch bei Sturzregenereignissen auftretendes Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen kann, wird empfohlen die Gebäudeeingänge oberhalb des Wegeniveaus anzuordnen sowie Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen mit einer Bodenschwelle bzw. Stufe von ca. 10 - 20 cm auszubilden.

E.8. Erneuerbare Energien

Bei Umsetzung der Bebauung ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) zu beachten das u. a. Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Neubauten stellt. Diese Anforderungen können neben dem Einsatz erneuerbarer Energien auch durch sogenannte Ersatzmaßnahmen wie Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung oder Maßnahmen zur Energieeinsparung erfüllt werden

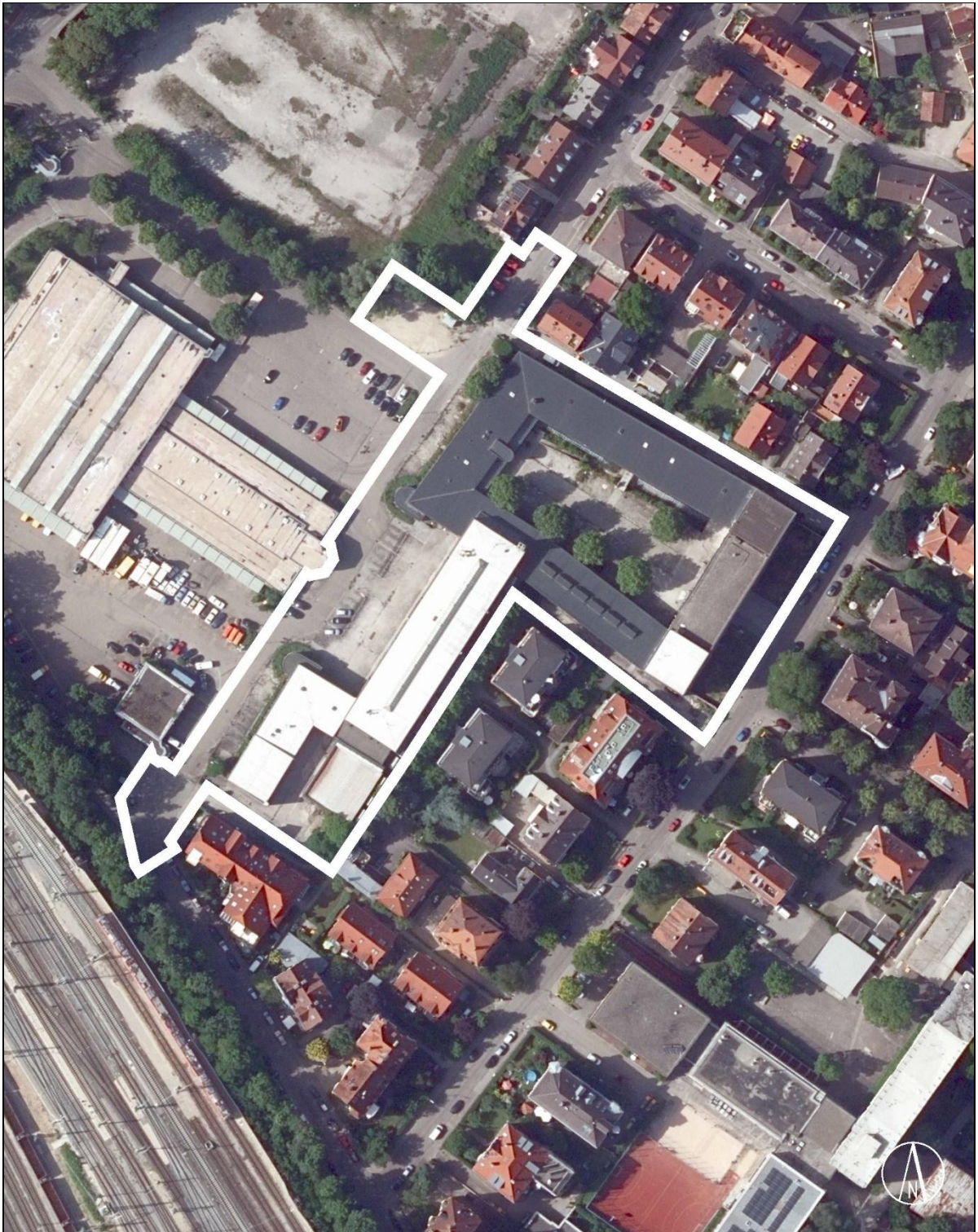
E.9. Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung

Die notwendigen Erschließungsflächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO sind vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend § 3 der Feuerschutzverordnung der Stadt Augsburg auszuführen. Der Abstand der Hydranten beträgt für Wohngebiete maximal 80 m zu den Gebäuden. Unterflurhydranten sind ausreichend. Die Löschwassermenge beträgt gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 für ein Wohngebiet mindestens 96 Kubikmeter pro Stunde.

F. Anlagen

F.1. Luftbild

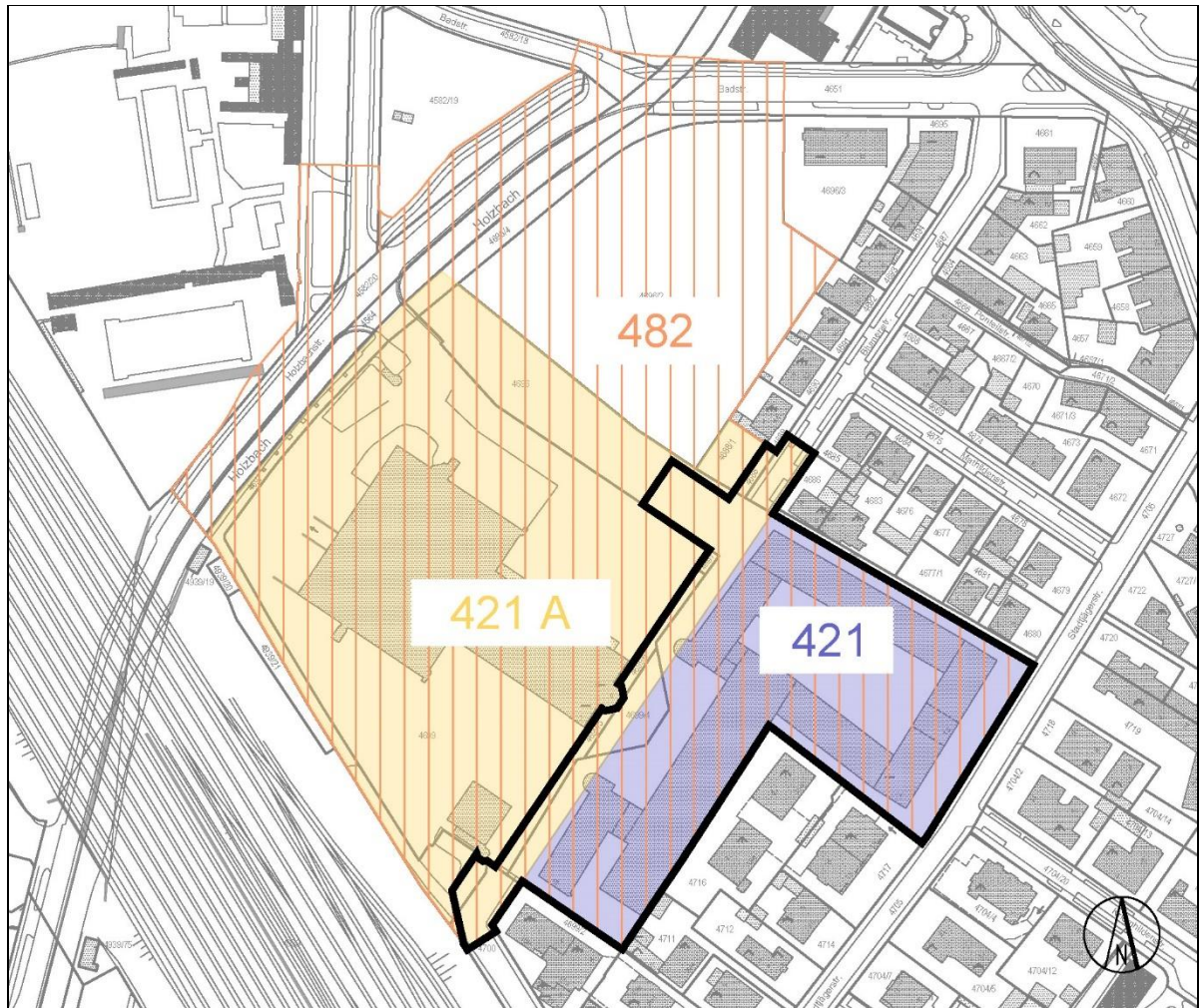


Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 18.06.2025.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich
des im Verfahren befindlichen BP Nr. 482 I



Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 421



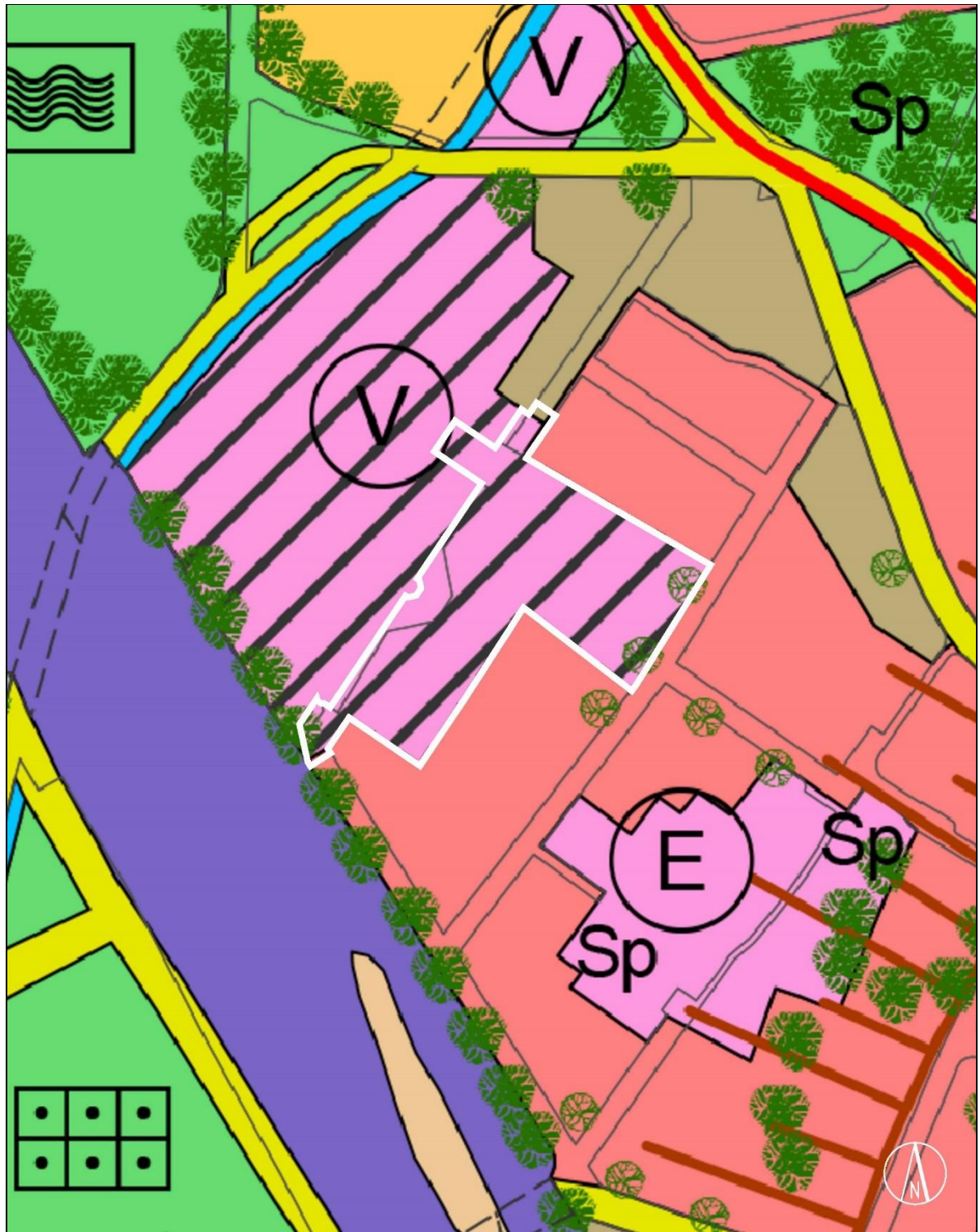
Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 421 A



Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 482 im Verfahren

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FP.

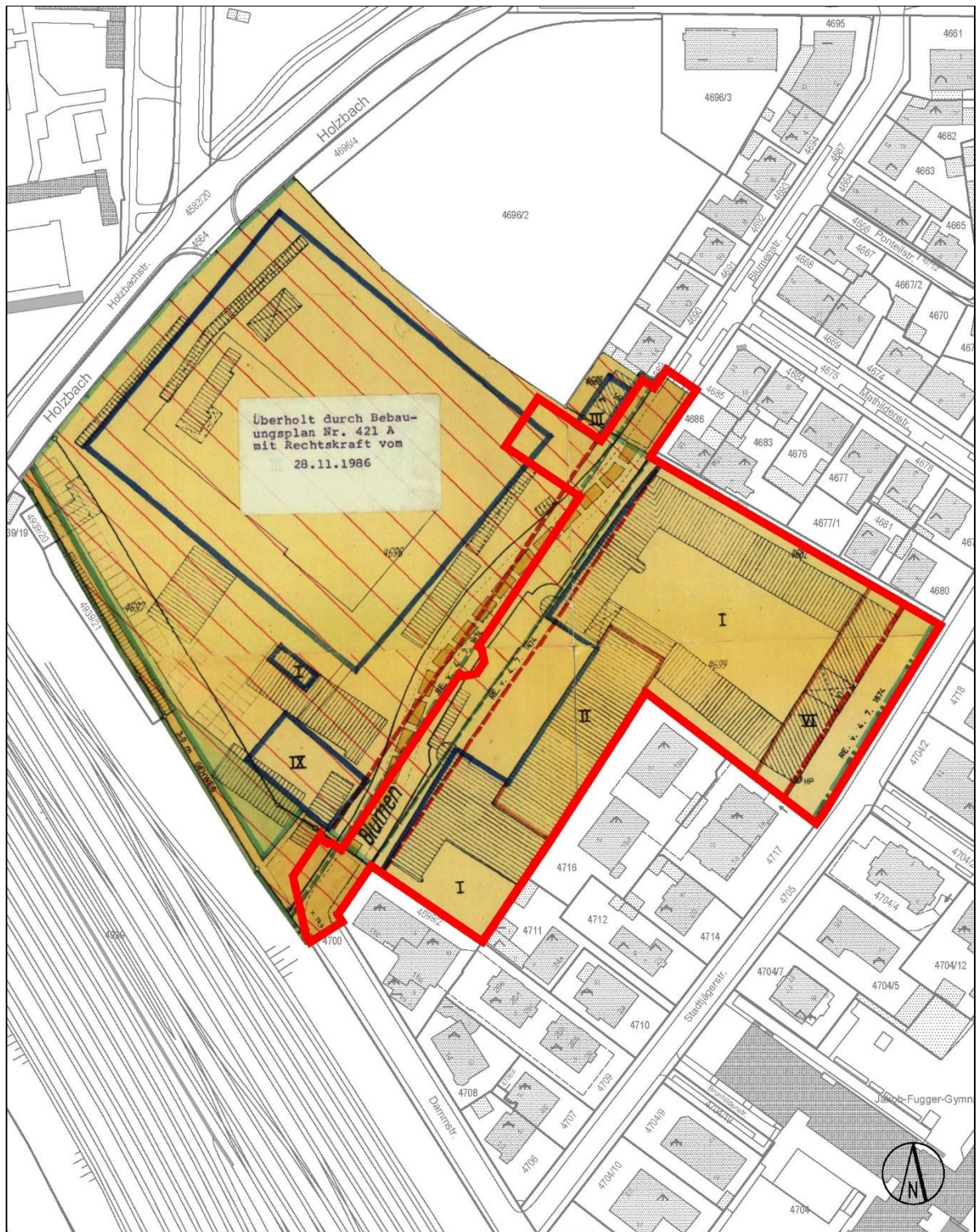


Ausschnitt aus der Planzeichnung

maßstabsfrei

F.4. Bebauungsplan Nr. 421

in Kraft getreten am 02.02.1968.

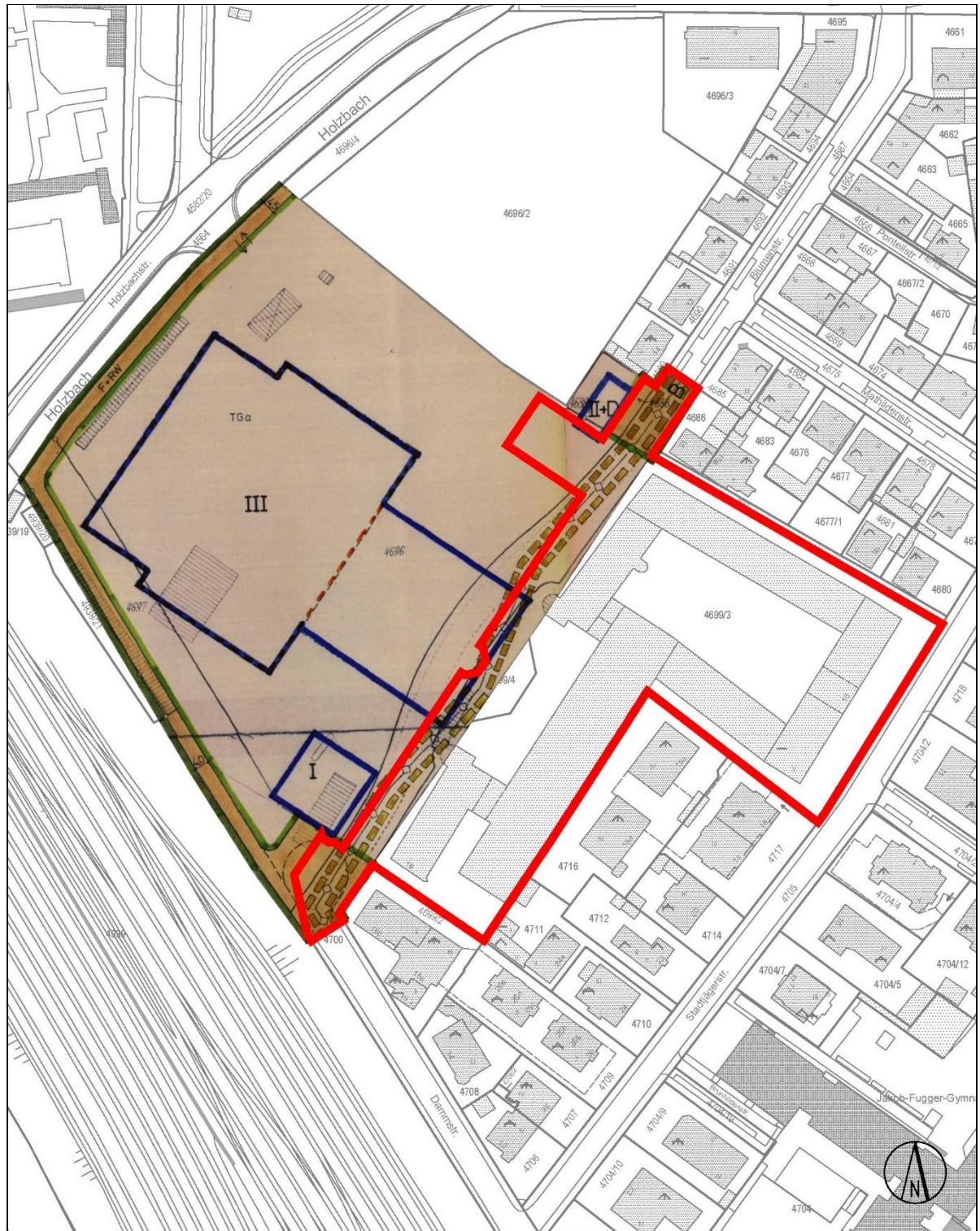


Planzeichnung

maßstabsfrei

F.5. Bebauungsplan Nr. 421 A

in Kraft getreten am 28.11.1986.

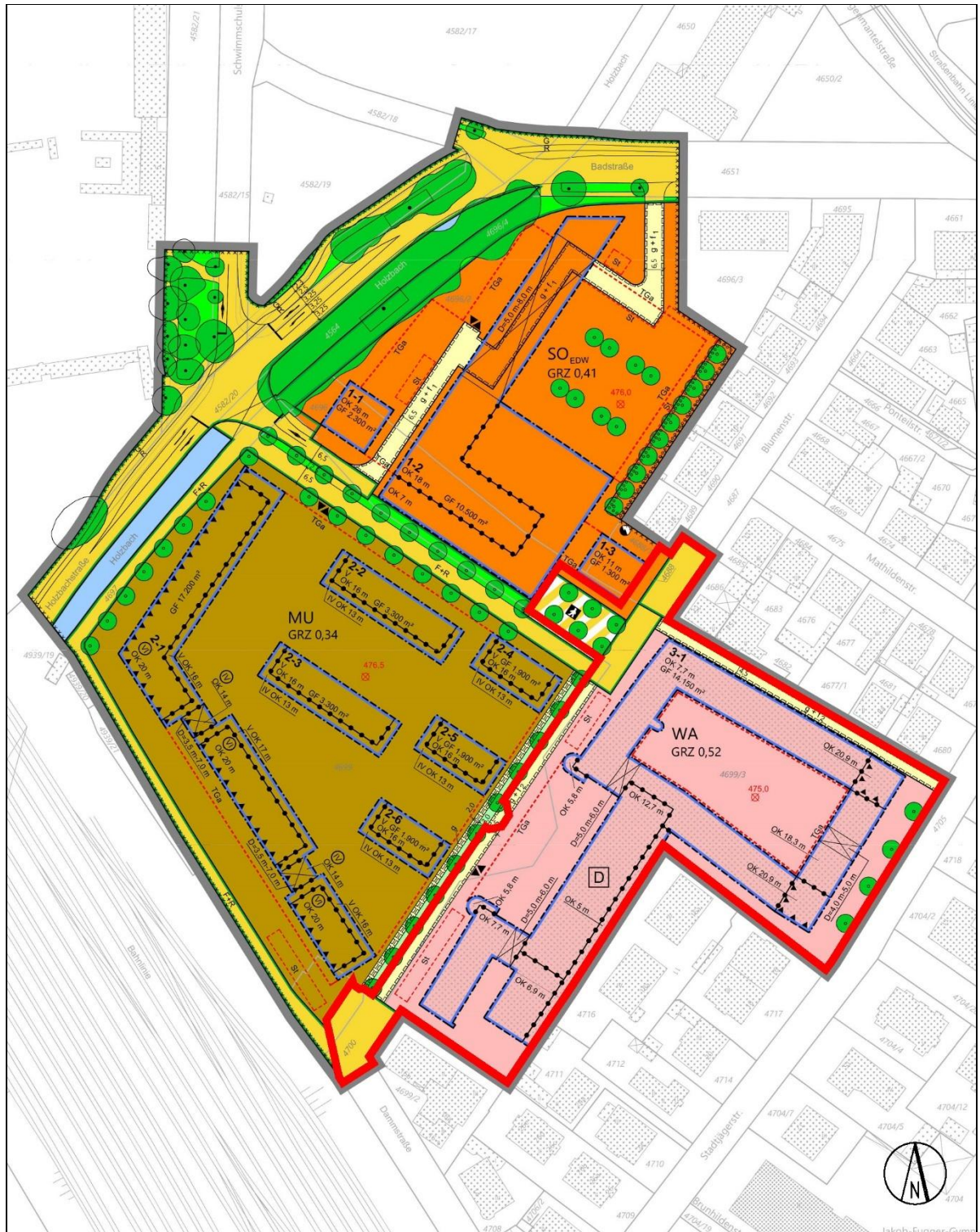


Planzeichnung

maßstabsfrei

F.6. Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 482

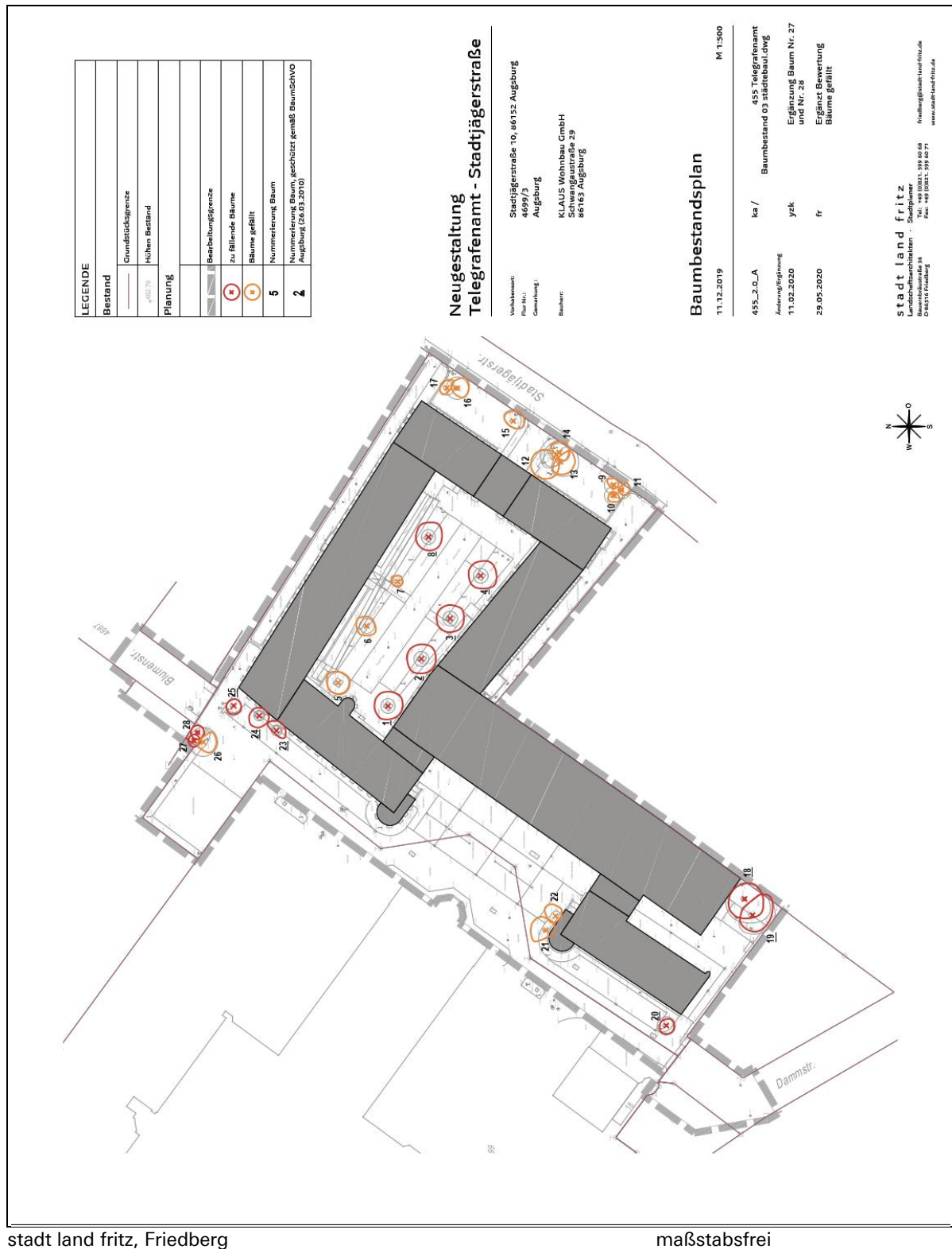
in der Fassung vom 12.08.2020.



Planzeichnung

maßstabsfrei

F.7. Gehölzplan



F.8. Planungskonzept



CBA Clemens Bachmann Architekten, München
stadt land fritz, Friedberg
Darstellung Klaus Wohnbau GmbH, Augsburg
Stand Mai 2025

maßstabsfrei

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 482 I, Aufstellung

Aufstellungsbeschluss zum BP 482	26.11.2020
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49/50-2020	11.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.12.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung im Amtsblatt Nr. 49/50-2020	09.12.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 14.12.2020 mit 15.01.2021
Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum BP 482 I	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet	vom [VeröffentlichungsBe- ginn] mit [Veröffentlichun- gEnde]
Satzungsbeschluss zum BP 482 I	[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

