

VORENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 868 A

„Nordwestlich der Kreuzung Imhof-/Elisenstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	4
A. Planzeichnung	4
B. Zeichenerklärung	4
C. Textliche Festsetzungen	5
C.1. Allgemeine Vorschriften	5
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	5
C.3. Schlussbestimmungen	8
D. Begründung	9
D.1. Anlass der Planung	9
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	10
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	10
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	10
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	10
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	11
D.2.5. Topografie, Vegetation, Klima	11
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	12
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	13
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	13
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	14
D.4. Planungsvorgaben	15
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	15
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept	16
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	16
D.5.1. Ziele der Planung, Planungskonzept und Varianten	16
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen	18
D.5.3. Erschließungskonzept	24
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	25
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept	26
D.5.6. Umweltbelange	27
D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	31
D.7. Städtebauliche Statistik	32
D.7.1. Plangebietsfläche	32
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	33
E.1. Vorschriften und Regelwerke	33
E.2. Altlasten	33
E.3. Bodendenkmale	33
E.4. Vorsorgender Bodenschutz	34
E.5. Barrierefreiheit	34
F. Anlagen	35
F.1. Luftbild	35
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	36
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	37
F.4. Bebauungsplan Nr. 868	38
F.5. Biotope	39
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	40

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
18. BImSchV	18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
EHK 2016	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (Fortschreibung 2016)
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 868 A, „Nordwestlich der Kreuzung Imhof-/Elisenstraße“, als Satzung:

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

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnungen A.1 und A.2. im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 14.04.2025.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zu den Planzeichnungen A.1. und A.2. in der Fassung vom 14.04.2025.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 14.04.2025.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen (Teil A.1. und A.2.), der Zeichen-erklärung (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. 868 A, „Nordwestlich der Kreuzung Imhof-/Elisenstraße“, wird für den Bereich zwischen dem Hotelurm im Norden, der Imhofstraße (teilweise einschließlich) im Osten und dem Wittelsbacher Park im Südwesten und Westen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Planzeichnungen (Teil A.1. und A.2.).

§ 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 SO_{MobiHub} gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Mobilitätshub“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung unterschiedlicher Mobilitätsangebote.

- (2) Im SO_{MobiHub} sind folgende Nutzungen zulässig:
- Kfz-, Fahrrad- und Lastenradabstellplätze
 - Carsharing mit dazugehörigen Stellplätzen
 - Ladevorrichtungen für elektrische Kfz und Fahrräder
 - Fahrrad- und Lastenradverleih
 - Mobilitätsstationen, zur Instandhaltung und Reparatur von Fahrrädern
 - Paketstationen
 - Läden bis 20 m² Verkaufsfläche

- untergeordnete Nebenanlagen, Einrichtungen und Nebennutzungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes selbst dienen (z. B. Lager- und Sanitär-räume, Hausmeister- und -technikräume)
- (3) 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 durch die Grundflächen von Fahrrad- und Sonderabstellplätzen bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden.

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

§ 6 Höhenlage

- (1) Die Oberkanten (OK) baulicher Anlagen dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Gebäudeoberkante (OK) ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Attika) des einzelnen Gebäudes.
- (2) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Kühl- / Lüftungsanlagen etc., die der Nutzung des Gebäudes dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 3,00 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

§ 7 überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Im Plangebiet wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Gebäudeoberkanten bestimmt.

§ 8 Stellplätze, Fahrrad- und Sonderabstellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- (1) Sämtliche Kfz-Stellplätze, einschließlich Besucherstellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Fahrrad- und Sonderabstellplätze sind in das Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.
- (4) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Gebäude sind mit einem Flachdach mit einer Dachneigung bis 5°, mit umlaufender waagerechter Attika und mindestens extensiver Dachbegrünung auszubilden, deren Vegetationstragschicht eine Schichtdicke von mindestens 10 cm aufweisen muss.
- (2) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Von einer Begrünung kann abgewichen werden, wenn bautechnische Belange entgegenstehen.
- (3) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in das Gebäude zu integrieren.

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.

§ 10 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Grünordnerische Festsetzungen sowie Regelungen zum Natur- und Artenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

§ 11 Grundwasserschutz

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser im SO_{MobiHub} ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ innerhalb des privaten Baugrundstückes zur Versickerung zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgarage zu beachten.

Weitergehende Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.

§ 12 Immissionsschutz

Die Regelungen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 13 Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 868, „Zwischen Stadtgarten und Elisenstraße“, in Kraft getreten am 10.02.2017.

§ 14 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).

§ 15 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 14.04.2025.

D.1. Anlass der Planung

Das stadtbildprägende und unter Denkmalschutz stehende Ensemble aus dem Kongress am Park und dem Hotelurm bildet den nördlichen Abschluss des durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Antonsviertels in Richtung Wittelsbacher Park hin. Ein weiteres das Ensemble ergänzender Solitärbaustein, das sogenannte Kongressparkhaus, liegt südwestlich des Hotelurms innerhalb des Plangebiets. Das baufällig wirkende Parkhaus befindet sich im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit widerstreitenden Entwicklungsvorstellungen. Mit einer Kapazität von ehemals 550 Kfz-Stellplätzen diente es seit seiner Errichtung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Kongress am Park (ca. 300 dinglich gesicherte Stellplätze) und den Hotelurm (ca. 250 Stellplätze) und auch als bauordnungsrechtlicher Stellplatznachweis für diese Gebäude. Anfang der 2000er Jahre wurde geplant, das Parkhaus im Rahmen des Projekts „Semiramis“ durch eine Wohnbebauung aufzustocken und durch einen südlichen Wohnbauriegel zu ergänzen. Die Baumaßnahmen kamen allerdings spätestens 2008 zum Erliegen, sodass sich das Parkhaus seitdem als Bauruine darstellt. Das südlich angrenzende Baugrundstück wurde lediglich freigeräumt und mutet seither wie eine Brachfläche an. Aus Sicherheitsgründen wurde das Kongressparkhaus Ende 2011 durch die Eigentümergemeinschaft größtenteils und im Herbst 2022 vollständig geschlossen. Im Frühjahr 2024 zwangen Sicherheitsbedenken die Stadtverwaltung zum Erlass einer Abbruchanordnung für die Fragmente der Parkhaus-Überbauung. Aufgrund anhängiger Gerichtsverfahren ist der Abbruch noch nicht erfolgt.

Die Schließung des Parkhauses erhöht zudem den Parksuchverkehr und den Parkdruck im Antonsviertel. Eigene Kfz-Stellplätze für den Kongress am Park und den Hotelurm stehen seit Jahren nicht mehr zur Verfügung. Besucherinnen wie Besucher nutzen deshalb entweder den etwa 350 m Luftlinie entfernten Parkplatz an der Erhard-Wunderlich-Sporthalle oder parken im Antonsviertel zu Lasten der Bewohnerschaft.

Mit dem marode wirkenden, nicht nutzbaren Kongressparkhaus mitsamt ruinösem Überbau und der südlich angrenzenden Brachfläche liegt in diesem städtebaulich prägnanten und zugleich sensiblen Bereich seit geraumer Zeit ein erheblicher städtebaulicher Missstand vor.

Die ergebnislosen Planungen und Diskussionen der letzten Jahre zeigen deutlich, dass die Kombination aus (Tief-)Garage und zusätzlicher Wohnbebauung die ohnehin kaum auflösbare Gemengelage rund um das Kongressparkhaus weiter verkompliziert. Die zuletzt vorgelegten Projektvorstellungen (z. B. BSV/18/02581) stellten sich letztlich aus mehreren Gründen (Wirtschaftlichkeit, Eigentumsverhältnisse, unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer etc.) als nicht realisierbar und auch nicht mehr zeitgemäß (Eingriffe in den Wittelsbacher Park, Mobilitätskonzept etc.) dar.

Um die Situation zielgerichtet zu vereinfachen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 868 A erforderlich. Dieser greift das ursprüngliche städtebauliche Konzept aus der Bauzeit von Kongresshalle und Hotelurm wieder auf und definiert die Imhofstraße als klare

Begrenzung der Wohnbebauung des Antonsviertels. Die Liegenschaft des Kongressparkhauses, als zentrale Fläche für den ruhenden Verkehr, soll als sogenannter Mobilitätshub für das Antonsviertel möglichst verträglich wieder nutzbar gemacht werden. Ein Mobilitätshub ist ein öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen. Hierzu soll die Parkhausnutzung durch vielfältige, insbesondere nicht motorisierte Mobilitätsangebote wie bike sharing ergänzt werden. Diese sollen sich an unterschiedliche Zielgruppen und Mobilitätsbedürfnisse richten, um die Nutzerfreundlichkeit und die Akzeptanz zu erhöhen. Neben einem Beitrag zur Stärkung des Umweltverbundes, soll dadurch eine Transformation zu einem nachhaltigeren und multimodalen Mobilitätsmanagement eingeleitet werden. Dieser Zielsetzung folgend wurden für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zwei bauliche Varianten entwickelt, die im weiteren Verfahren näher untersucht werden sollen.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 868 A ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst in der Gemarkung Augsburg die Grundstücke Fl.Nrn. 4957/13, /15, /17, /19, /20, 4958, /1, /2, 4960/2 und 4971.

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich des Antonsviertels am Übergang zum Wittelsbacher Park. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 1,4 km (Luftlinie).

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die überplante Fläche der Imhofstraße (Fl.Nr. 4960/2) und der Fuß- und Radweg im Süden (Fl.Nr. 4971) sind Bestandteil öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen. Bei dem in den Umgriff einbezogenen Randbereich des Wittelsbacher Parks im Süden handelt es sich um öffentliche Grünflächen. Diese Flächen befinden sich ebenso wie das Grundstück Fl.Nr. 4958 im Eigentum der Stadt Augsburg. Bei den sonstigen überplanten Flächen handelt es sich um Privatbesitz verschiedener Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Teil besteht ein baufällig wirkendes Parkhaus, das im Herbst 2022 vollständig geschlossen wurde. Mit einer Kapazität von ehemals 550 Kfz-Stellplätzen diente es seit seiner Errichtung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Kongress am Park und den Hotelturn. Die begonnene Aufstockung für Wohnzwecke wurde lediglich in Fragmenten realisiert.

Nach Aufgabe eines vormals städtischen Bauhofs wurde die Fläche südlich des Parkhauses als Fläche für die Baustelleneinrichtung für dessen Aufstockung verwendet. Seit der Einstellung der Parkhaus-Überbauung ist die Fläche ungenutzt. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich lediglich freigeräumt und mutet wie eine Brachfläche an.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Planareals liegt ein Ensemble aus zwei Baudenkmalern, bestehend aus dem Hotelurm (D-7-61-000-1892) und östlich daran angrenzend dem Kongress am Park (D-7-61-000-1271).

Das Plangebiet ist in den Wittelsbacher Park eingebettet, der als zusammenhängender innenstadtnaher Landschaftspark mit mehreren Spielplätzen sowohl von der Augsburger Bevölkerung als auch von Gästen der Kongresshalle und des Hotelurms intensiv für Freizeit und Erholung genutzt wird. Der Park ist über zahlreiche Anlagenwege frei zugänglich und erlebbar. Als Landschaftsschutzgebiet „Wittelsbacherpark“ (LSG-00316.01) ist er vor Bebauung und anderen intensiven Eingriffen geschützt. Unterhalb des Wittelsbacher Parks befindet sich ein als Bunkeranlage genutztes Stollensystem, das Anfang der 2000er Jahre weitgehend verfüllt und stillgelegt wurde. Nach aktuellen Erkenntnissen erstreckt sich die Bunkeranlage von der Schießstättenstraße in Richtung Süden und reicht nicht bis in das Plangebiet hinein. Von Beeinträchtigungen durch die aktuelle Planung ist deshalb nicht auszugehen.

An die Verkehrsflächen der Kreuzung Imhofstraße / Elisenstraße grenzen die dicht bebauten, gründerzeitlichen Wohnquartiere des Antonsviertels an das Plangebiet an. Es ist gekennzeichnet durch zumeist drei- bis viergeschossige Wohngebäude sowie das vorwiegend in gründerzeitlicher Architektur ausgebildete, denkmalgeschützte Schulgebäude der „Wittelsbacher-Grundschule“ (D-7-61-000-1265) einschließlich der zugehörigen Schulgarten- und Sportfläche. Südwestlich des Plangebietes im Wittelsbacher Park liegt darüber hinaus eine denkmalgeschützte noch in Gebrauch befindliche Brunnenanlage (D-7-61-000-1211).

Im Osten, beidseits der Gögginger Straße, erstreckt sich darüber hinaus das Nahversorgungszentrum Antonsviertel. Gemäß EHK 2016 ist der Nahbereich um das Parkhaus geprägt durch Gastronomie / Hotellerie, Dienstleitung und öffentliche Einrichtungen.

D.2.5. Topografie, Vegetation, Klima

Das Höhengniveau des Plangebietes fällt von ca. 494 m ü. NHN an der nordwestlichsten Ecke des Parkhaus-Grundstücks auf eine Höhe von ca. 492,3 m ü. NHN im Bereich der Imhofstraße ab. Das Parkhaus wurde in einer Senke auf 492,3 m ü. NHN und damit auf Straßenniveau errichtet. Insgesamt bildet das Plangebiet ein flachgeneigtes Plateau auf der Augsburger Hochterrasse.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist mit einem grenzständigen Parkhaus intensiv bebaut. Die Entwicklung geschützter oder schützenswerter Gehölzstrukturen war in diesem Bereich deshalb nicht möglich.

Im Zuge der Baufeldfreimachung für die nur in Fragmenten realisierte Parkhaus-Aufstockung wurde die in der Stadtbiotopkartierung noch als Bestandteil der „Altbäume im Stadtteil Göggingen-Nord“ (Nr. A-1439-003) erfasste Stieleiche bereits vor geraumer Zeit entfernt (siehe Anlage F.5.). Ruderalbewuchs im südlichen Plangebiet wurde wiederholt von Eigentümerseite entfernt, weshalb dort zwar schnell aufwachsende Gehölze vorhanden sind, die aber nicht als geschützt oder schützenswert anzusehen sind (siehe Anlage F.1.). Der Bereich südlich des Fuß- und Radweges, der als Bestandteil des „Gehölzbestände(s) im Wittelsbacher Park im Stadtteil Göggingen-Nord“ in der Stadtbiotopkartierung (Nr. A-1433-001) erfasst ist, wird nicht verändert.

Für das Plangebiet wird aufgrund der Lagegunst am Rand des stadtklimatisch schützenswerten Wittelsbacher Parks die stadtklimatische Handlungspriorität durch die Stadtklimaanalyse der Stadt Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Endbericht Juni 2023) mit der geringsten Dringlichkeit („keine vorrangige Handlungspriorität“) eingestuft. Die Handlungsprioritäten liefern Anhaltspunkte für Flächen auf denen Maßnahmen zur stadtklimatischen Anpassung besonders wichtig und bevorzugt anzugehen sind. Relevante Kaltluftprozesse kommen im Plangebiet nicht vor. Die gängigen klimaökologischen Standards sind bei baulichen Entwicklungen im Plangebiet einzuhalten (z. B. geringe Versiegelung, ausreichend Wurzelraum bei Baumpflanzungen oder Dachbegrünung).

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der natürlichen Raumstruktur der Augsburger Hochterrasse, an die in westlicher Richtung die Wertachauen unmittelbar anschließen. Der natürliche geologische Untergrund der Hochterrasse wird aus risseiszeitlichen sandig-schluffigen Kiesen gebildet. Die Kiese werden an der Geländeoberfläche von nach-eiszeitlichen Lößlehmbildungen mit Mächtigkeiten von 1 m bis 6 m überdeckt. Im Plangebiet sind diese natürlichen Untergrundverhältnisse allerdings weitgehend überformt. Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung entlang der Imhofstraße ist von starken anthropogenen Veränderungen des natürlichen Untergrunds auszugehen.

Im Plangebiet ist von einem sehr großen mittleren Grundwasserflurabstand von mindestens 17 m auszugehen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Norden bzw. Nordwesten in Richtung der Wertach, die als nächster Vorfluter in einem Abstand von ca. 800 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Innerhalb des Wittelsbacher Parks besteht nördlich des Plangebietes eine künstlich angelegte Wasserfläche. Negative Wechselwirkungen des Grundwassers mit Tiefbauten (Gründung, Tiefgarage) oder Veränderungen des Grundwasserstandes sind nicht zu erwarten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Plangebiet selbst bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) nicht tangiert.

Gemäß der Starkregenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen bei Starkregenereignissen potenzielle Fließwege durch das Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes. Der Imhofstraße folgend ist „erhöhter Abfluss (orange Kategorie)“ dargestellt, der durch das Plangebiet südlich des Bestands in Richtung Westen in den Wittelsbacher abgeleitet und im Folgenden als „mäßiger Abfluss (gelbe Kategorie)“ dargestellt wird. Der gesamte Bereich nördlich und westlich der Imhofstraße wird als Geländesenke und Aufstaubereich dargestellt.

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und teilweisen Verdichtung ist der im Plangebiet anstehende Untergrund vorwiegend nur schlecht bzw. bedingt für eine Versickerung geeignet. Änderungen der Grundwasserströme und des Grundwasserstandes sind aufgrund der bereits weitgehend fehlenden Versickerungseignung des Untergrundes und des Grundwasserabstandes im Plangebiet nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor. Aufgrund umfangreicher Erdbewegungen sowie kriegsbedingter Überprägungen können

anthropogene Bodenveränderungen und Auffüllungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bis mindestens Anfang 2006 befand sich südlich des Parkhauses das Stadtreinigungsdepot. Die Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser über schadstoffbelastete Bodenschichten ist aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Im weiteren Verfahren ist ein mit der Stadtentwässerung abgestimmtes Entwässerungskonzept zu erarbeiten und dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht nachzuweisen, dass gesammeltes Niederschlagswasser nicht über schadstoffhaltigen Boden versickert wird.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Über die straßenbegleitenden Gehwege der Imhofstraße und des umliegenden Straßennetzes ist das Plangebiet bereits gut für Fußgänger erschlossen. Das im Wittelsbacher Park verlaufende Wegenetz stellt eine Ergänzung dar und bindet das Plangebiet zusätzlich an das Antonsviertel und den Stadtteil Pfersee im Westen an. Über übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Gögginger Straße ist eine fuß- und radläufige Verbindung zur Innenstadt möglich.

Für den Radverkehr ist das Plangebiet ebenfalls gut erschlossen. In der Imhofstraße, die eine innergemeindliche Radverkehrsverbindung darstellt, werden Radfahrer im Verkehr (30 km/h) mitgeführt, bevor ab Höhe der Elisenstraße der Gehweg (Radfahrer frei) mitgenutzt werden kann. Die Einrichtungsradwege entlang der Gögginger Straße sind Teil einer Radhauptverbindung und tragen ebenso wie der in Nord-Süd-Richtung durch den Wittelsbacher Park verlaufende Zweirichtungsradweg zur guten Anbindung bei.

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinie 1 sowie verschiedene Regionalbuslinien an der in der Gögginger Straße liegenden Haltestelle „Kongress am Park“ gut erschlossen. Die Straßenbahn verkehrt Werktags und in den Schulferien im 7- bis 15-Minuten-Takt und am Wochenende und an Feiertagen im 20-Minuten-Takt.

In ca. 650 m (10 Gehminuten) Entfernung liegt südöstlich des Plangebiets der DB-Haltepunkt „Morellstraße“. Der nördlich, in ca. 700 m Entfernung gelegene Augsburger Hauptbahnhof ist in 15 bis 20 Gehminuten erreichbar.

Die MIV-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Imhofstraße. Sie ist Teil eines Einbahnstraßensystems, das in Fahrtrichtung Westen für Kfz geöffnet ist. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Osten über die Elisenstraße.

Über die im Osten anliegende Gögginger Straße erreicht man in Richtung Norden die Augsburger Innenstadt. In Richtung Süden sind das Antonsviertel und der Stadtteil Göggingen erreichbar. Über das städtische Hauptverkehrsnetz ist nach Norden eine Anbindung an die A 8 und nach Süden an die B 17 gegeben. Die unmittelbare Erschließung des Areals ist über die Verkehrsfläche der Imhofstraße ausreichend gesichert.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die nördliche Hälfte des BP-Plangebiets, in dem sich das Kongressparkhaus befindet, ist im rechtswirksamen FP (siehe Anlage F.3.) als Verkehrsfläche „öffentliche

Parkplätze“ ausgewiesen. Die im Osten gelegene Imhofstraße sowie das Vorgelege des Kongressparkhauses werden als Bestandteil einer gemischten Baufläche dargestellt. Das übrige Plangebiet wird ebenso wie der Eingang in den Wittelsbacher Park im Süden als allgemeine Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die geplante bauliche Entwicklung eines Mobilitätshubs mit integralen Angeboten nachhaltiger Mobilität kann im Falle der Variante 1 aus den Darstellungen des rechts-wirksamen FP entwickelt werden.

Die geringfügige Erweiterung der Variante 2 beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht, da die bisher zulässige Wohnnutzung zurückgenommen und die überbaubare Fläche insgesamt reduziert werden sollen. Sofern die Variante 2 als Grundlage für die weitere Bearbeitung gewählt werden sollte, kann der FP nach Abschluss des BP-Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt oder im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung angepasst werden.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht der seit dem 10.02.2017 rechtskräftige BP Nr. 868 „Zwischen Stadtgarten und Elisenstraße“ (siehe Anlage F.2. und F.4.), dessen Zielsetzung die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Erschließungssituation, des ruhenden Verkehrs und der Baustrukturen in dem überplanten Quartier im Umfeld von Hotelurm und der Kongresshalle „Kongress am Park“ im Antonsviertel war. Die Zielsetzung konnte bislang nur teilweise erreicht werden. Für den nun überplanten Teilbereich sichert der BP Nr. 868 das für das Kongressparkhaus vorhandene Baurecht und die vorgesehene Zweckbestimmung durch Ausweisung einer „Fläche für Gemeinschaftsgaragen“. Südlich davon ist ein kleinflächiges allgemeines Wohngebiet mit einem nahezu rechteckigen Baufenster für eine IV bis V-geschossige Bebauung festgesetzt. Daran schließt eine öffentliche Grünfläche an, durch die in Ost-West-Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg verläuft. Das auf dieser Basis gesicherte Baurecht für Wohnen wurde bisher nicht umgesetzt. Ebenso wenig wurden für das Parkhaus nennenswerte Maßnahmen für einen Neubau oder eine Instandsetzung vorgenommen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept aus der Bauzeit von Kongresshalle und Hotelurm, das die Imhofstraße als klare Begrenzung der Wohnbebauung des Antonsviertels, definiert, soll wieder aufgegriffen werden. Zugleich soll das bauplanungsrechtlich künftig weiterhin zulässige Parkhaus als Mobilitätshub konzipiert werden und in seiner baulichen Gestaltung eine zeitgemäße Ergänzung des Bauensembles bilden und angemessen auf die Lage am Rand des Parks reagieren.

Zur Erreichung der Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten BP erforderlich. Mit Inkrafttreten des BP Nr. 868 A wird der BP Nr. 868 im Überlagerungsbereich geändert und insoweit aufgehoben.

D.3.2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der BP Nr. 868 A wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der

Innenentwicklung handelt, bei der teilweise bebaute Grundstücksflächen und der Rand einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Antonsviertels als erweiterte öffentliche Grünfläche und als Parkhaus entwickelt werden sollen.

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt für die geplante Nutzung mit 2.295 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den BP Nr. 868 A wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Augsburg ist im LEP als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind dabei vorrangig zu nutzen. Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur, zu denen auch die Anlagen des ruhenden Verkehrs zählen, sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck soll die Verkehrsinfrastruktur durch neue Mobilitätsformen nachhaltig ergänzt und die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden.

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen. Der große Verdichtungsraum Augsburg soll unter anderem als überregional bedeutsamer Versorgungsraum weiterentwickelt werden.

Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist dabei unter anderem durch eine möglichst flächensparende Bauweise entgegenzuwirken. Die Wiedernutzbarmachung des baufällig wirkenden Parkhauses durch einen Mobilitätshub in Verbindung mit der grünordnerisch sowie naturschutzfachlichen Aufwertung der südlich angrenzenden Brachfläche am Rand des Antonsviertels leistet einen wichtigen Beitrag zum Erhalt einer funktionierenden Infrastruktur und der Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Wirtschaft. Gleichzeitig wird die Nutzung neuer nachhaltigerer Mobilitätsformen und die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger untereinander forciert. Aus den

vorgenannten Gründen entspricht die geplante Entwicklung deshalb den landes- und regionalplanerischen Zielen.

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das STEK als wesentliche Grundlage für alle städtischen Planungsprozesse definiert für das nordwestliche Antonsviertel, den Bereich um den Kongress am Park sowie den Wittelsbacher Park unterschiedliche, integriert zu betrachtende Zielvorstellungen: Grundsätzlich wird das Kongresswesen mit dem Kongress am Park als zu stärkendes Kompetenzfeld der Augsburger Wirtschaft betrachtet, dessen besonderer, innenstadtnaher und am Rande einer Parkanlage liegender Standort herauszustellen ist. Hierfür wird im STEK explizit auf die erforderliche Optimierung der Parkmöglichkeiten hingewiesen. Zugleich wird auch die touristische Bedeutung des Kongresswesens und die Weiterentwicklung Augsburgs als Kongressdestination betont. In diesem Sinne trägt ein voll erschlossenes und nachhaltig ausgestaltetes Kongresszentrum auch zur gewünschten Stärkung der oberzentralen Bedeutung und Ausstrahlung Augsburgs bei. Im Sinne einer ausgewogenen gesamträumlichen Entwicklung Augsburgs und mit Blick auf eine integrierte Quartiersentwicklung des Antonsviertels ist zugleich eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Umfeldes mit zu berücksichtigen. Dies umfasst die Entwicklung und Stärkung des Wittelsbacher Parks (als Landschaftsschutzgebiet, aber auch bedeutsames Naherholungsgebiet, das u.a. mit Sporthalle und Rosenstadion Teil eines Freizeit- und Sportclusters ist und bis zur Wertach reicht), die qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes (u.a. Ausgestaltung sicherer Wegebeziehungen für die umliegenden Schulen, Kindertagesstätten und Seniorenheime), die Stärkung der Einzelhandels- und Aufenthaltsfunktion des Stadtteilzentrums (an der Gögginger Straße), die Transformation von Quartieren zur Smart City (hier insbes. die Nutzung von Potentialen zur Smart Mobility) sowie die Sicherung und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes (besondere Ensemblesituation Kongress am Park, Hotelturn, Einbettung in Parklandschaft, aber auch die Einbeziehung weiterer Denkmäler in der näheren Umgebung wie St-Antons-Kirche und Sporthalle). Im Handlungsfeld Mobilität schreibt das STEK vor, multimodale Mobilitätsangebote auszubauen, die umweltfreundliche und emissionsarme Mobilität zu fördern sowie eine stadt- und umweltverträgliche Mobilität auszubauen (unter besonderer Berücksichtigung des Rad- und Fußverkehrs). Der Bedarf für eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Antonsviertel wird gesondert hervorgehoben.

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

D.5.1. Ziele der Planung, Planungskonzept und Varianten

Der künftig an der Stelle des Kongressparkhauses vorgesehene Mobilitätshub soll perspektivisch als ein zentraler Baustein für ein umfassendes Mobilitätskonzept für das Antonsviertel dienen. Durch das vielfältige Angebot nachhaltiger Mobilitätsformen (car-, bike und Lastenradsharing, Ladepunkte etc.) in Verbindung mit der guten ÖPNV-Erschließung verbessern sich die miteinander kombinierbaren Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Verkehrsträger (Straßenbahn, Bus, Rad und Pkw). Durch die Bandbreite an alternativen Mobilitätsangeboten soll der Mobilitätshub einen Anreiz setzen, öfter auf den Pkw zu verzichten und damit einen langfristig wirksamen Beitrag zur

Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens und des bestehenden Parkdrucks im Antonsviertel leisten.

Ein gut funktionierender Mobilitätshub ist darüber hinaus für den überregional bedeutsamen Kongress am Park und die Nutzungen im Hotelurm von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund wurden zwei baulich unterschiedliche Varianten für einen Mobilitätshub mit geschlossener Fassade und Dachhaut entwickelt, deren konstruktive Details durch schematische Planungen geprüft wurden. Diese Varianten werden in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Ziel eingespeist, auf dieser Grundlage die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet vorzunehmen und eine Variante zur Ausdetaillierung im weiteren Verfahren auszuwählen.

In einem zeitgemäß gestalteten und begrünten, modernen Garagengebäude sollen bis zu 600 Kfz-Stellplätze ermöglicht werden. In Ergänzung zu den baurechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätzen für den Kongress am Park (ca. 300 Kfz-Stellplätze) und den Hotelurm (ca. 250 Kfz-Stellplätze) könnten bei Bedarf noch ca. 50 frei verfügbare Kfz-Stellplätze zusätzlich geschaffen werden. Grundsätzliches Ziel ist es jedoch den Bedarf an Pkw-Stellplätzen mittels eines Mobilitätskonzeptes zukünftig so weit wie möglich zu verringern und nachhaltige Optionen der Mobilität zu stärken. Rund ein Drittel der erforderlichen Stellplätze soll mit leistungsfähiger Ladeinfrastruktur ausgestattet sein, so dass diese bereits von Beginn an sowohl als konventionelle Stellplätze als auch zum Laden von elektrifizierten Kfz dienen können. Die übrigen Stellplätze sollen nach Bedarf entsprechend nachgerüstet werden. Das Entwurfsprinzip bietet ein effektives Verhältnis von Verkehrs- zu Stellplatzfläche und ermöglicht somit eine effiziente und flächensparende Verkehrsabwicklung sowie ein hohes Maß an Wirtschaftlichkeit. Die große Anzahl von Stellplätzen kann auf dem schmalen Bestandsgrundstück abgebildet werden.

Variante 1

Die schmalere und deshalb höhere Variante 1 besteht aus sechs oberirdischen und zwei unterirdischen Geschossen. Entsprechend dem Bestand befinden sich die Zu- und Ausfahrten an der Imhofstraße. Über zwei innenliegende Treppenhäuser, die jeweils über Aufzüge verfügen, wird der Mobilitätshub fußläufig und durchgängig barrierefrei erschlossen. Die Stellplätze werden senkrecht beidseits der Fahrgasse angeordnet, wodurch mit 16 m Breite zzgl. Konstruktionsfläche eine flächensparende Parkierung möglich ist. Die beiden Schiffe, bestehend aus zwei Stellplatzreihen mit dazwischenliegender Fahrgasse, werden um ein Halbgoschoss gegeneinander versetzt und über Rampen verbunden. Hierdurch ist es möglich, dass die Grundfläche des Mobilitätshubs bis zu 94 Stellplätze je Goschoss fasst.

Variante 2

Die als Alternative entwickelte Variante 2 besteht aus lediglich vier oberirdischen und zwei unterirdischen Goschossen, da drei Fahrgassen nebeneinander angeordnet werden. Jeweils zwei ebenengleiche Fahrgassen werden gegen die dritte Fahrgasse um ein Halbgoschoss versetzt und über Rampen verbunden. Bedingt durch die dritte Fahrgasse ist die Variante 2 gut 16 m breiter als die Variante 1 und fasst bis zu 125 Stellplätze je Goschoss. Die fußläufige und durchgängig barrierefreie Erschließung wird mittels vier Treppenhäusern sichergestellt, von denen zwei über Aufzüge verfügen. Im Vergleich mit dem Parkhausbestand erstreckt sich der Bereich für Zu- und Ausfahrten potenziell weiter in Richtung Süden. Südlich des Parkhausbestandes besteht aktuell

Baurecht für einen Wohnriegel, welcher über eine eigene Tiefgarage mit einer Zu- und Ausfahrt verfügen sollte. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Zu- und Ausfahrten für den Mobilitätshub auch in der breiteren Variante 2 zu keiner immissionschutzrechtlichen Verschlechterung führen.

Für beide Varianten werden derzeit Gutachten erarbeitet, welche sowohl Vorschläge für die verkehrsverträglichste Lage der Zu- und Ausfahrten enthalten als auch deren immissionsschutzrechtliche Kompatibilität mit den umliegenden Bestandsnutzungen untersuchen.

Ein komfortabler und schneller Zugang zu Fahr- und Lastenrädern und Abstellplätzen ist für das Nutzungsverhalten von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund soll der Mobilitätshub den Sharingangeboten und hier insbesondere dem Fahr- und Lastenrad im Erdgeschoss und den unmittelbar anschließenden Geschossen den Vorrang einräumen. Im Rahmen der weiteren Ausdetaillierung des Hochbaus kann die Anzahl festgelegt werden. Als zusätzliche Frequenzbringer sollen im Sockelbereich Läden bis 20 m² Verkaufsfläche und eine Paketstation ermöglicht werden. Die Fläche sollte ausreichend bemessen für eine Bäckereifiliale oder den Verkauf von Fahrradzubehör sein. Gegebenenfalls ergeben sich auch Synergieeffekte. Für einen Zweiradhändler, der als fachlich versierter Ansprechpartner beispielsweise einen Fahrradverleih vor Ort organisiert und zugleich Instandhaltung und Reparatur von Fahr- und Lastenrädern anbieten kann, ließe sich durch einen Ausbau zu einer Mobilitätsstation ein attraktives neues Geschäftsfeld erschließen und der potenzielle Kundenstamm maßgeblich erweitern. Ladevorrichtungen für Räder runden das Angebot ab.

Als angemessener Eingang in den Wittelsbacher Park und zur Schaffung von Aufenthaltsqualität wird südlich des Mobilitätshubs eine öffentliche Grünfläche ausgebildet, die mit Gehölzen bepflanzt und parkartig gestaltet werden kann.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

D.5.2.1.1. Sondergebiet

Die geplante bauliche Entwicklung soll sich auf den Bereich nördlich der Elisenstraße konzentrieren. Neben der Wiedernutzbarmachung von Kfz-Stellplätzen sollen im Plangebiet in Zukunft unterschiedliche Mobilitätsangebote angeboten werden, weshalb die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mobilitätshub“ (SO_{MobiHub}) zwingend erforderlich ist. Da in Sondergebieten ausschließlich ausdrücklich genannte Anlagen und Nutzungen zulässig sind, erfolgt nachfolgend deren abschließende Aufzählung.

Es sollen Kfz-Stellplätze ebenso wie Fahrrad- und Sonderabstellplätze in ausreichender Zahl bereitgestellt werden können. Bei Sonderabstellplätzen handelt es sich um Abstellplätze für fahrradbasierte Fahrzeuge wie Lastenräder, behinderungsgerechte Fahrräder und Fahrradanhänger. Aufgrund dieser Anzahl an Abstellplätzen und um eine zeitgemäße wie auch künftige Nutzbarkeit sicherzustellen, sollen nicht nur die Abstellplätze selbst, sondern auch die elektrischen Ladevorrichtungen für Kfz, Fahr- und Lastenräder allgemein zulässig sein.

Aus demselben Grund sollen auch die erforderlichen Flächen für Carsharing angeboten werden können und deshalb ebenfalls allgemein zulässig sein.

Einen Anreiz zur Nutzung fahrradbasierter Fahrzeuge und von Fahrrädern soll eine Mobilitätsstation u. a. mit Zubehörverkauf, Instandhaltung und Reparaturservice schaffen. Sie ist deshalb ebenso allgemein zulässig wie Fahr- und / oder Lastenradverleihe, die die Verkehrslagerung zugunsten fahrradbasierter Fahrzeuge und von Fahrrädern befördern sollen.

Im Mobilitätshub vorgesehene Läden dürfen bis 20 m² Verkaufsfläche besitzen. Sie sollen trotz der geringen Fläche für eine Belegung des Sockelbereichs sorgen und einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität in dem Mobilitätshub leisten. Läden bis 20 m² Verkaufsfläche sind daher als ergänzende Nutzung allgemein zulässig.

Paketstationen sind sogenannte Frequenzbringer, die für einen steten Publikumsverkehr sorgen und die erforderliche Belegung gewährleisten. Es handelt sich hierbei um eigenständige gewerbliche Anlagen, die als ergänzende Nutzung ebenfalls allgemein zulässig sind. Um nicht über Gebühr Verkehre in das Antonsviertel hineinzuziehen, sollen deren Lage und Größe im weiteren Verfahren noch detaillierter festgelegt werden.

Die vorgenannten (Haupt-)Nutzungen werden regelmäßig von untergeordneten Nebenanlagen, -nutzungen und Einrichtungen wie Lager- und Sanitärräumen oder Technikräumen begleitet. Diese im weitesten Sinne dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienenden Nebennutzungen und -anlagen sollen deshalb ebenfalls allgemein zulässig sein.

D.5.2.1.2. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzustufenden Fremdwerbeanlagen werden im Geltungsbereich des BP Nr. 868 A ausgeschlossen, da eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes an dem prominenten Standort im Übergang zum LSG Wittelsbacher Park führen würde. Derartige Anlagen widersprechen zudem der angestrebten Zielsetzung nach einer zeitgemäßen Ergänzung des denkmalgeschützten Ensembles aus Hotelturm und Kongress am Park.

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

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

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Der in § 17 BauNVO dargestellte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten (GRZ 0,8) kann damit eingehalten werden. Es kann ein Mobilitätsstandort mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen baulichen Dichte und einer Erweiterung des angrenzenden attraktiven, städtischen Freiraums realisiert werden.

Im Vorgelege des Mobilitätshubs sollen unter Berücksichtigung der noch festzulegenden Zu- und Ausfahrten und Aufstellflächen für Kfz, Abstellflächen für Fahrräder und Sonderabstellplätze ermöglicht werden. Eine Überschreitung der zulässigen

Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen GRZ von 0,80 (GRZ II) ist dadurch für den neuen Mobilitätsstandort gerechtfertigt. Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannte Obergrenze von ebenfalls 0,80 wird eingehalten. Die neu zu ordnende Fläche ist infolge der vorhandenen Strukturen (marodes Parkhaus, Brache) und der Randlage im dicht bebauten Siedlungsgebiet bereits im Status quo größtenteils überbaut bzw. versiegelt. Die großzügige Begrünung des südlichen Plangebietes sowie die für Flachdächer obligatorische Dachbegrünung und die Fassadenbegrünung werten den Bereich erheblich auf. Infolgedessen sind aufgrund der zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ II keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet zu erwarten.

Die Vorgaben zur künftigen Höhenausdehnung neuer Gebäude erfolgt in m ü. NHN, wodurch eine auf das natürliche Gelände nachvollziehbare Höhenentwicklung festgesetzt wird. Mit den getroffenen Vorgaben zur maximalen Gebäudeoberkante (OK) und der Zahl der Vollgeschosse kann außerdem sichergestellt werden, dass die Neubebauung vom angrenzenden Straßenraum der Imhofstraße und vom Wittelsbacher Park aus nicht zu dominant in Erscheinung tritt.

Mit der im Sondergebiet zulässigen Geschossfläche in Höhe von maximal 13.770 m² erreicht die sechsgeschossige Variante 1 eine GFZ von 2,2. Mit ca. 15 m greift die festgesetzte, höchstzulässige Gebäudeoberkante das Höhenniveau des bereits bestehenden Parkhauses auf. Das für den neuen Gebäudekomplex gewählte Höhenniveau stellt darüber hinaus sicher, dass die geplante Neubebauung in ihrer Ausprägung das ursprüngliche städtebauliche Konzept aus der Bauzeit von Kongresshalle und Hotelurm aufgreift und als Solitärbaustein erkennbar bleibt, ohne vom angrenzenden Straßenraum der Imhofstraße und insbesondere im Zusammenspiel mit den nördlich angrenzenden Einzelbaudenkmälern zu dominant in Erscheinung zu treten. Die die Zahl der Vollgeschosse für diesen Bereich wird deshalb mit maximal VI festgesetzt.

Die zulässige Geschossfläche in der viergeschossigen Variante 2 beträgt rund 12.820 m², was einer GFZ von 2,1 entspricht. Der in § 17 BauNVO für Sondergebiete aufgeführte Orientierungswert (GFZ 2,4) wird also in beiden Varianten unterschritten. Bezogen auf die maximale Gebäudeoberkante (OK) orientiert sich die Alternativvariante mit einem Höhenniveau von knapp 10 m an der zumeist drei- bis viergeschossigen Bebauung im Antonsviertel und stellt auf eine städtebaulich einheitlichere Baustruktur ab. Wird das Baufenster der Variante 2 konsequent ausgeschöpft, kann nahezu dieselbe Geschossfläche wie in der Variante 1 umgesetzt werden.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen etc. von 3,0 m kann den technischen Anforderungen für diese Anlagen Rechnung getragen werden. Damit diese Anlagen nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die Architektur des neuen Gebäudes auswirken, müssen diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika) zurückgesetzt werden.

D.5.2.3. Begründung sonstiger Festsetzungen

D.5.2.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem Bestandsbaurecht (siehe Anlage F.4.). Während das eine Baufenster (Variante 1) sogar kleiner als das im BP Nr. 868 für eine Gemeinschaftsgarage gesicherte Bestandsgebäude ist, bleibt das alternative Baufenster (Variante 2) gut sechs Meter hinter der südlichen Baugrenze des im WA 2 des BP Nr. 868 festgesetzten Wohnbauriegels zurück. In beiden Fällen wird der Mobilitätshub keine höhere bauliche Dichte als im Bestand generieren. Mit der Planung ergeben sich für das Kriterium der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im Umfeld keine wesentlichen Veränderungen. Durch das teilweise Zurücknehmen der Baugrenzen und die geringe Höhenausdehnung verbessert sich die Situation sogar gegenüber dem Bestand. Infolge der vorhandenen baulichen Dichte (gründerzeitliches Bauquartier zwischen Imhof- u. Eisenstraße) bzw. der sehr individuellen Baukörper im Umfeld (u. a. Hotelurm mit 115,0 m Höhe) sind die Vorgaben der gesetzlichen Abstandsflächenregelungen im Plangebiet sowie dem weiteren Umfeld bereits im Bestand in der Regel nicht eingehalten.

Die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO sollen im Geltungsbereich des BP Nr. 868 A weiterhin keine Anwendung finden. Stattdessen werden die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) abschließend geregelt. Im Folgenden wird begründet, dass auch mit den getroffenen Festsetzungen in beiden Fällen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nachbarschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Abstandsflächen nach außen

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

Variante 1

Die teilweise grenzständige Neubebauung hält die regelmäßig als Indiz für das Vorliegen gesunder Arbeitsverhältnisse herangezogene Abstandflächentiefe von 0,4 H nach Osten zur Straßenmitte der Imhofstraße und nach Süden bis zur Mitte der künftig öffentlichen Grünfläche deutlich ein. In Richtung Osten und Süden kann mit der geplanten Neubebauung sogar fast durchgehend die Einhaltung einer Abstandflächentiefe

von 1,0 H gewährleistet werden, sodass hier für die betroffenen benachbarten Nutzungen (Wohnen etc.) auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Gegenüber der benachbarten Hotelvorfahrt (Grundstück Fl.Nr. 4957/16, Gem. Augsburg) wird ein Mindestabstand von 3,0 m sichergestellt. Der Bauraum entspricht in diesem Bereich dem Bestand, weshalb eine Verschlechterung auch aufgrund der künftig reduzierten zulässigen Gebäudehöhe ausgeschlossen ist.

Nach Westen sind gegenüber dem benachbarten Wittelsbacher Park keine Abstandsflächen erforderlich, da hier auch künftig eine Grenzbebauung zulässig sein soll. Nach Norden wird die Abstandsflächentiefe 0,4 H von der nahezu grenzständigen Bebauung ebenso wie im Bestand unterschritten. Bei dem Mobilitätshub handelt es sich wie bei dem Parkhausbestand um eine den nördlich angrenzenden, denkmalgeschützten Bauten weitestgehend dienende bauliche Nutzung. Zudem wird bei der Neubebauung keine höhere bauliche Dichte als im Bestand generiert und die höchstzulässige Gebäudeoberkante gegenüber dem Bestand sogar reduziert. Folglich ist für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber der denkmalgeschützten Bestandsbebauung im Norden durch die Planung sogar von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

Variante 2

Die teilweise grenzständige Neubebauung hält die regelmäßig als Indiz für das Vorliegen gesunder Arbeitsverhältnisse herangezogene Abstandsflächentiefe von 0,4 H nach Osten zur Straßenmitte der Imhofstraße und der benachbarten Hotelvorfahrt (Grundstück Fl.Nr. 4957/16, Gem. Augsburg) sowie nach Süden bis zur Mitte der künftig öffentlichen Grünfläche aufgrund der geringen Gebäudehöhe deutlich ein. In Richtung Osten und Süden kann mit der geplanten Neubebauung sogar fast durchgehend die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1,0 H gewährleistet werden, sodass hier für die betroffenen benachbarten Nutzungen (Wohnen etc.) auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Nach Westen sind gegenüber dem benachbarten Wittelsbacher Park keine Abstandsflächen erforderlich, da hier auch künftig eine Grenzbebauung zulässig sein soll bzw. die Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird und eine Bebaubarkeit des Wittelsbacher Parks auch in Zukunft ausgeschlossen ist, da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt. Nach Norden wird die Abstandsflächentiefe von der nahezu grenzständigen Bebauung 0,4 H ebenso wie im Bestand unterschritten. Bei dem Mobilitätshub handelt es sich wie bei dem Parkhausbestand um eine den nördlich angrenzenden, denkmalgeschützten Bauten weitestgehend dienende bauliche Nutzung. Zudem wird bei der Neubebauung keine höhere bauliche Dichte als im Bestand generiert und die höchstzulässige Gebäudeoberkante gegenüber dem Bestand sogar reduziert. Folglich ist für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber der denkmalgeschützten Bestandsbebauung im Norden durch die Planung sogar von einer Verbesserung auszugehen.

Abstandsflächen nach innen

Mögliche Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung sind im Innenverhältnis infolge des nach dem Planungskonzept durchgängig zu bebauenden Baufensters in beiden Varianten nicht zu erwarten.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und der Belüftung auch im Innenverhältnis künftig zu keinen negativen Auswirkungen zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung eines Mobilitätshubs und den weiteren ergänzenden Gewerbenutzungen kommen wird. Auf Ebene der Objektplanung kann sichergestellt werden, dass die entsprechend für einen Aufenthalt

genutzte Räume mindestens über ein Fenster an einer zur Besonnung, Belichtung und Belüftung geeigneten Fassade verfügen.

Zusammenfassend kann daher davon ausgegangen werden, dass die für den Mobilitätshub gewählten Abstandsflächen künftig zu keinen bedenklichen Verhältnissen zwischen der geplanten Nutzung und den bereits bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen im Umfeld führen. Im Gegenzug gehen auch von der umgebenden Bestandsbebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das neugeplante Gebäude aus.

D.5.2.3.2. Stellplätze, Garagen, Fahrrad- und Sonderabstellplätze, Nebenanlagen

Mit der im Plangebiet getroffenen Verpflichtung sämtliche Stellplätze innerhalb des Baufeldes in einem Parkhaus mit geschlossener Fassade und Dachhaut sowie einer hierunter möglichen Tiefgarage umzusetzen, kann künftig eine hohe Qualität für den benachbarten Wittelsbacher Park und die neu geschaffene Grünfläche südlich des Parkhauses sichergestellt werden. Die nicht durch den Mobilitätshub genutzten Flächen bleiben autofrei (ausgenommen Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge) und können damit einer attraktiven Gestaltung zugeführt werden. Zudem können mit der Integration der Stellplätze in die Neubebauung störende Verkehrslärmauswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen weitestmöglich minimiert werden.

Um störende Einbauten und bauliche Anlagen im Umfeld der Neubebauung zu vermeiden, dürfen sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb des festgesetzten Baufensters und damit in die Neubebauung integriert errichtet werden. Die Verkehrssicherheit und die Leichtgängigkeit des Verkehrs auf der Imhofstraße und im weiteren Sinn im angrenzenden Antonsviertel dürfen durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Aufstellflächen für Kfz, die den Mobilitätshub nutzen, werden deshalb weiterhin ausschließlich auf Privatgrund vorgesehen. Aus demselben Grund sind die erforderlichen Abstellflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im weiteren Verfahren können auf Grundlage des in Erarbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens zusätzlich Flächen für Fahrrad- und Sonderabstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt werden, wobei deren Zulässigkeit auf einige wenige, in der Planzeichnung (Teil A) klar zu definierende Bereiche („FSt“) im Umfeld des Mobilitätshubs beschränkt werden soll. Der neugeschaffene Freiraum des Mobilitätshubs soll damit weitestgehend offengehalten werden.

D.5.2.3.3. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen

Die Neubebauung wird mit einem Flachdach mit umlaufender Attika (Dachneigung $\leq 5^\circ$) und Dachbegrünung festgesetzt. Mithilfe des Flachdaches leistet der Mobilitätshub künftig einen wichtigen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Pufferraum für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.). Die in Art. 44a BayBO verankerte Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie in angemessener Auslegung auf hierfür geeigneten Dachflächen schließt diese Dachbegrünung grundsätzlich nicht aus, da auch unter derartigen Anlagen eine Begrünung der Dachflächen technisch möglich ist.

Die Begrünung der Gebäudefassade leistet ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Klimawandelanpassung (Reduzierung der Temperatur durch Verschattung, Puffer für Niederschlagswasser etc.). Die festgesetzte Fassadenbegrünung soll im Einklang mit dem Denkmalschutz ermöglicht werden.

Weitergehende Gestaltungsvorgaben, wie ein Werbekonzept, können bei Bedarf und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im weiteren Verfahren erarbeitet werden. Zielsetzung hierbei ist eine weitestgehend zurückhaltende Ausprägung von Werbeanlagen am Standort.

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet ist bereits gut für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Zur weiteren Optimierung soll der Mobilitätshub mittelfristig einen Beitrag zu einer nachhaltigen Verschiebung des modal split und Stärkung der Nahmobilität leisten. Das Anlegen zusätzlicher Rad- und Fußwegeverbindungen ist aufgrund der bestehenden verkehrlichen Anbindung nicht erforderlich (siehe Kapitel D.2.7.).

D.5.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen (siehe Kapitel D.2.7.). Durch das in Zukunft breite Angebot nachhaltiger Mobilitätsangebote soll der Mobilitätshub eine zentrale Rolle bei der langfristig wirksamen Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens durch die Stärkung des Umweltverbundes einnehmen und dadurch den bestehenden Parkdruck im Antonsviertel abmildern. Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr legt dabei den Grundstein für die Attraktivitätssteigerung von bike & ride und park & ride-Konzepten.

Die Straßenbahn-Haltestelle Kongress am Park liegt außerhalb des Plangebietes, weshalb deren barrierefreier Ausbau und die damit einhergehenden Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt Gögginger Straße / Imhofstraße nicht im Rahmen des BP Nr. 868 A erfolgen.

Als übergeordnetes Planungsziel wird der Ausbau und die Qualifizierung eines stadt- und umweltverträglichen ÖPNV, der sich auch im STEK wiederfindet, in der laufenden Fortschreibung des Nahverkehrsplans noch stärker in den Fokus genommen, um den Mobilitätswandel zusätzlich zu befördern.

D.5.3.3. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den MIV erfolgt künftig weiterhin über das anliegende Straßennetz. Eine Trennung der einzelnen Nutzergruppen (Tagesgäste, Hotelgäste, Bewohner / Dauermieter) durch unterschiedliche Zu- und Ausfahrten ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Mit der Entwicklung eines Mobilitätshubs sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Verteilung der Verkehre im umliegenden Straßennetz verbunden. Zur Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens und der hierdurch gegebenenfalls entstehenden

Verlagerungen im benachbarten Straßennetz wird von der PB Consult GmbH eine erste Verkehrsuntersuchung inklusive aktueller Verkehrszählung für die geplante Entwicklung durchgeführt.

Diese umfasst die Untersuchung und Bewertung von Alternativen für die MIV-Erschließung unter Berücksichtigung des geplanten Mobilitätshubs, sodass darauf aufbauend im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt entschieden werden kann, ob hinsichtlich der MIV-Erschließung Anpassungen erforderlich werden.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der Mobilitätshub soll sowohl nach dem Vorbild eines Quartiersparkhauses integrale Angebote nachhaltiger Mobilität vorhalten als auch den Stellplatzbedarf für die benachbarten Liegenschaften des Hotelturms und der Kongresshalle aufnehmen. Zur Sicherung eines attraktiven, erlebbaren Freiraumes verteilen sich in Abhängigkeit von der gewählten Variante Kfz- sowie Fahrrad- und Sonderabstellplätze über zwei Untergeschosse (Tiefgarage) und bis zu sechs oberirdische Geschosse (Parkdeck). Diese werden über Treppenanlagen und Aufzüge erschlossen. Außerhalb der Neubebauung werden keine weiteren Stellplätze vorgesehen. Im weiteren Verfahren sind Umfang und Lage von Fahrrad- und Sonderabstellplätzen, Flächen für Anlieferverkehr oder Flächen zur Aufbewahrung der beim Betrieb anfallenden Abfälle und Wertstoffe zu definieren. Im Zuge der Ausdetaillierung sollen derartige Flächen, soweit erforderlich und möglich, allerdings vorrangig innerhalb des Gebäudes vorgesehen werden.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des Mobilitätshubs basiert auf den Grundüberlegungen des aktuellen Plankonzepts. Die künftigen Freiflächen gliedern sich im Wesentlichen in zwei Bereiche auf: Das Vorgelege des Mobilitätshubs im nordwestlichen und die öffentliche Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes.

Im Vorgelege des Mobilitätshubs soll unter Berücksichtigung der noch festzulegenden Verkehrsflächen und Abstellanlagen eine Bepflanzung grundsätzlich ermöglicht werden. Die Art und der Umfang können erst auf Grundlage der noch laufenden Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem in Erarbeitung befindlichen Verkehrsgutachten im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesens und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz festgelegt werden.

Im Süden des Plangebiets wird eine deutlich großzügigere Zugangsmöglichkeit als bisher in den Wittelsbacher Park geschaffen. Um angemessen auf die Lage am Rand des Wittelsbacher Parks reagieren und künftige Eingriffe in das bestehende Landschaftsschutzgebiet Wittelsbacher Park und dort vorhandene Biotope zu vermeiden, soll die im Kreuzungsbereich Imhof-/ Elisenstraße vorhandene öffentliche Grünfläche nach Norden auf Flächen des nicht realisierten Wohngebietes des BP Nr. 868 erweitert werden. Die Eingangssituation in den Wittelsbacher Park wird durch die neugeschaffene Sichtbeziehung von der Elisenstraße akzentuiert und die stadträumliche Qualität durch das Heranführen des Parks an den Kreuzungsbereich Imhof-/Elisenstraße erhöht. Die Auswahl der dort vorgesehenen Gehölzpflanzungen wird sowohl auf die vorhandene Vegetation im unmittelbar angrenzenden LSG Wittelsbacher Park als auch die stadtklimatischen Herausforderungen abstellen. Die Parkgestaltung soll in Zusammenarbeit mit dem Amt

für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Umweltamt, Abteilung Stadtklimatologie im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Der Großteil der Dachfläche der Neubebauung und (soweit mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar) auch die Fassade sollen nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention, sondern auch aus Sicht der Stadtgestaltung begrünt werden. Damit können u.a. auch neue Habitate für Insekten und andere mobile Tierarten innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen werden.

D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.5.1. Wasser

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

D.5.5.2. Abwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch eine Anschlussmöglichkeit an den in der Imhofstraße bereits bestehenden Abwasserkanal gesichert.

D.5.5.3. Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem 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.

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

Die für den Großteil der Dachflächen und einen Teil der Fassade des Mobilitätshubs vorgeschriebenen Begrünung und deren wasserwirtschaftliche Funktionen (Rückhaltung, Verdunstung, Filterwirkung) in Verbindung mit den Entsiegelungsmaßnahmen und der Bodenauflockerung im südlichen Teil des Plangebiets leisten für den Standort einen Beitrag zu einem praktikablen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser.

D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets kann über das in den umliegenden Straßen bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden. Ferner besteht auf dem Privatgrundstück Fl.Nr. 4958/1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Errichtung einer Transformatorenstation (Gleichrichterstation) für die Stadtwerke Augsburg Holding GmbH. Die Dienstbarkeit wurde im Rahmen eines Grundstückkaufs durch einen ehemaligen Grundstückseigentümer bereits im Jahr 2002 eingetragen, bisher jedoch noch nicht ausgeübt.

In Variante 1 wird der heutige Standort der Transformatorenstation südlich des Fuß- und Radweges außerhalb des Plangebiets belassen. In Variante 2 könnte die Transformatorenstation in den neugeplanten Mobilitätshub integriert werden. Die erforderlichen Detailabstimmungen mit der swa Netze GmbH erfolgen bei Bedarf im weiteren Verfahren auf Basis der für die weitere Bearbeitung ausgewählten Planvariante.

D.5.5.5. Heizenergie

Die Heizenergieversorgung des Mobilitätshubs ist über das in den anliegenden Straßen bereits bestehende Gasleitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt.

D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen, über die der geplante Mobilitätshub grundsätzlich erschlossen werden kann. Das Leitungsnetz kann bedarfsgerecht im Plangebiet als Hausanschluss fortgeführt werden.

D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des Standortes ist über die städtischen Entsorgungssysteme künftig grundsätzlich möglich und gesichert und kann über die Imhofstraße abgewickelt werden. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt Augsburg ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

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.

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

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

der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 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.

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 ist im vorliegenden Fall auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung eines begrünten und zeitgemäß gestalteten Mobilitätshubs sowie der Schaffung neuer Grünstrukturen im Süden ist für sämtliche Schutzgüter eher von einer Verbesserung im Vergleich zum planungsrechtlichen Ist-Zustand (ruinöser Bestand und angrenzende Brachfläche) auszugehen. Aufgrund des Fehlens nach Baumschutzverordnung geschützter Gehölze ist eine Kompensation für Fällungen nicht erforderlich.

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.

Das Bestandsgebäude sowie die umliegenden Strukturen sind bisher noch nicht im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Tierarten untersucht worden. Nach einer ersten Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde sind im Plangebiet Zauneidechsen, Fledermäuse und Brutvögel potenziell zu erwarten. Da das Gebäude aus Sicherheitsgründen nicht mehr betreten werden darf, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren und gegebenenfalls der Höheren Naturschutzbehörde erwägt, für die einzelnen Artgruppen das „Worst-Case-Szenario“ (Annahme des Vorkommens der genannten Arten) zu untersuchen.

D.5.6.4. Bodenschutz und Flächeninanspruchnahme

Die von der vorliegenden Planung betroffenen Flächen sind im nördlichen Teilbereich durch das vorhandene Parkhaus sowie durch die südliche angrenzende Brachfläche bereits größtenteils versiegelt bzw. anthropogen stark überformt und der Boden entsprechend verdichtet. Durch die Planung kann eine bislang weitgehend versiegelte und ehemals als Parkhaus gewerblich genutzte Fläche reaktiviert werden. Die Brachfläche im Süden wird durch grünordnerische und weitere Maßnahmen

(Entsiegelungsmaßnahmen, Bodenauflockerung, Baumpflanzungen etc.) aufgewertet. Die planungsrechtlich zulässige Überbauung wird in beiden Varianten reduziert. Die geplante bauliche Entwicklung des 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 Inanspruchnahme von Flächen.

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

D.5.6.5. Grundwasserschutz

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

D.5.6.6. Immissionsschutz

D.5.6.6.1. Lärm

Für die Beurteilung des Anlagenlärms aus dem Sondergebiet Mobilitätshub ist die TA Lärm als einschlägige Richtlinie hinsichtlich der gewerblichen Einwirkungen heranzuziehen. Auf Basis des in Erarbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens wird für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung von einem Fachgutachter erstellt werden, in dem die vorhandenen und die künftigen Schallemissionen des als gewerbliche Nutzung / Anlage zu betrachtenden Mobilitätshubs auf die umliegende Bebauung ermittelt werden. Die Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren im BP Nr. 868 A berücksichtigt.

Im Plangebiet werden schutzbedürftige Nutzungen künftig lediglich untergeordnet in Form von kleinmaßstäblichen Läden (bis 20 m² Verkaufsfläche) zugelassen. Aufgrund der vorliegenden Informationen aus dem Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS) der Stadt Augsburg, die nachfolgend erläutert sind, wird davon ausgegangen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Straßenverkehrslärm

Die höchste Verkehrslärmbelastung im Plangebiet wird im LLIS - Schall (Stand September 2017) mit bis zu 58 dB(A) tagsüber und bis zu 50 dB(A) nachts unmittelbar im Kreuzungsbereich Imhof-/Elisenstraße angegeben. Mit zunehmendem Abstand von der Straße reduzieren sich die Werte unmittelbar südlich des Parkhauses auf bis zu 42 dB(A) tagsüber und 32 dB(A) nachts. Die einschlägigen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von 64 dB(A) tagsüber / 54 dB(A) nachts werden deutlich unterschritten.

Schienenlärm

Die höchste Belastung durch Schienenlärm vor allem durch die Bahnstrecken tritt mit bis zu 52 dB(A) tags und nachts gemäß LLIS im Nordwesten des Plangebietes auf. Die hier ebenfalls einschlägigen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von 64 dB(A) tagsüber / 54 dB(A) nachts werden unterschritten.

Gewerbelärm

Mit bis zu 40 dB(A) am Tag und bis zu 35 dB(A) nachts werden gemäß LLIS im Plangebiet sogar die in der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte von reinen Wohngebieten (50 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts) deutlich unterschritten.

Sport- und Freizeitlärm

Für die Beurteilung der Schallimmissionen aus Sportflächen wird in der DIN 18005 auf die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) verwiesen. Für das Plangebiet relevante Lärmquellen sind das Rosenaustadion und die Sportstätten an der Wertach. Die Belastung durch Sport- und Freizeitlärm im Plangebiet gemäß LLIS ist für die Tag- und Ruhezeiten identisch. Die Maximalbelastung von 37 dB(A) ist an der Südwestgrenze im Übergangsbereich zum Wittelsbacher Park zu erwarten. Die einschlägigen Richtwerte von 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten werden deutlich unterschritten.

D.5.6.6.2. Luft

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Plangebiet nach Aussage des Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Luft (Stand Dezember 2015) der Stadt Augsburg nicht vorhanden. Die stark befahrene Gögginger Straße verläuft in mehr als 150 m Entfernung östlich des Plangebietes. Die gesetzlichen Grenzwerte der 39. BImSchV werden bereits dort sicher eingehalten.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Parkhausnutzung durch die geplante gewerbliche Nutzung / Anlage als Mobilitätshub mit integralen Angeboten nachhaltiger Mobilität in Zukunft erhebliche Belästigungen durch Gerüche oder Luftschadstoffe im Plangebiet oder an den schutzbedürftigen Bestandsnutzungen zu erwarten sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Bezug auf die Schadstoffbelastung weiterhin gewährleistet.

D.5.6.7. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig mit dem großmaßstäblichen Parkhausbestand versiegelt bzw. liegt brach und weist mittlerweile zwar schnell aufwachsende Gehölze, aber keinen geschützten oder schützenswerten Grünbestand mehr auf. Da das Areal allerdings von drei Seiten vom Wittelsbacher Park umgeben ist, besitzt der Bereich klimatisch eine sehr günstige Aufenthaltsqualität am Tage und eine günstige humanbioklimatische Situation in der Nacht (geringe nächtliche Überwärmung). Relevante Kaltluftprozesse kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Die künftig zulässige Bebauung sieht in beiden Varianten weder in der Höhe noch der Fläche eine Mehrung gegenüber dem Bestandsbaurecht vor. Die Gebäudestellung wird nicht verändert. Folglich ist nicht von einer Verschlechterung des Stadtklimas auszugehen.

Die geplanten Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen tragen in Verbindung mit der geplanten Gebäudebegrünung zu einer weiteren Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit zunehmendem Alter der neu zu pflanzenden, klimaresilienten Bäume ist von einem signifikanten Kühleffekt durch Verschattung auszugehen. Mittels der auf dem

Flachdach und an der Fassade vorgesehenen Begrünung werden ein Aufheizen vermindert und die Regenrückhaltung zusätzlich unterstützt.

Die für die Nutzung solarer Energie erforderlichen Anlagen sind im BP Nr. 868 A grundsätzlich zulässig.

Da die künftig zulässige Bebauung in beiden Varianten weder in der Höhe noch der Fläche eine Mehrung gegenüber dem Bestandsbaurecht vorsieht, ist nicht von einer Verschlechterung des Stadtklimas auszugehen.

Stattdessen wird durch die obligatorische Dach- und Fassadenbegrünung sowie die grünordnerische und naturschutzfachliche Aufwertung im südlichen Plangebiet (Entsiegelungsmaßnahmen, Bodenauflockerung, Baumpflanzungen etc.) die Bilanz gegenüber dem status quo insgesamt positiv ausfallen.

D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 868 A erfolgte zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Aktuell wird die Planung nicht unter Beteiligung eines Vorhabenträgers vorangetrieben. Aus diesem Grund findet auch der vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 23.04.2020 gefasste Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg keine Anwendung. Für die geplanten Nutzungen fallen keine Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Kindergarten, Schule, etc.) an.

Die erforderlichen Planungs- und Gutachterkosten werden derzeit über städtische Eigenmittel abgedeckt.

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) soll die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet vorgenommen werden. Hieraus können sich im weiteren Verfahren das Erfordernis zum Abschluss eines Vertrages und weitere finanzielle Auswirkungen ergeben. Diese sind zu gegebener Zeit im Detail zu bewerten und in der Planung zu berücksichtigen.

D.7. Städtebauliche Statistik

D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	0,32	51,30
Sondergebiete (SO)	0,32	51,30
Verkehrsflächen	0,07	11,70
Straßenverkehrsflächen	0,07	11,70
Grünflächen	0,23	37,00
Öffentliche Grünflächen	0,23	37,00
Gesamtfläche	0,62	100,00

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 14.04.2025.

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

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

E.3. Bodendenkmale

Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

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

E.4. Vorsorgender Bodenschutz

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

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

E.5. Barrierefreiheit

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

F. Anlagen

F.1. Luftbild

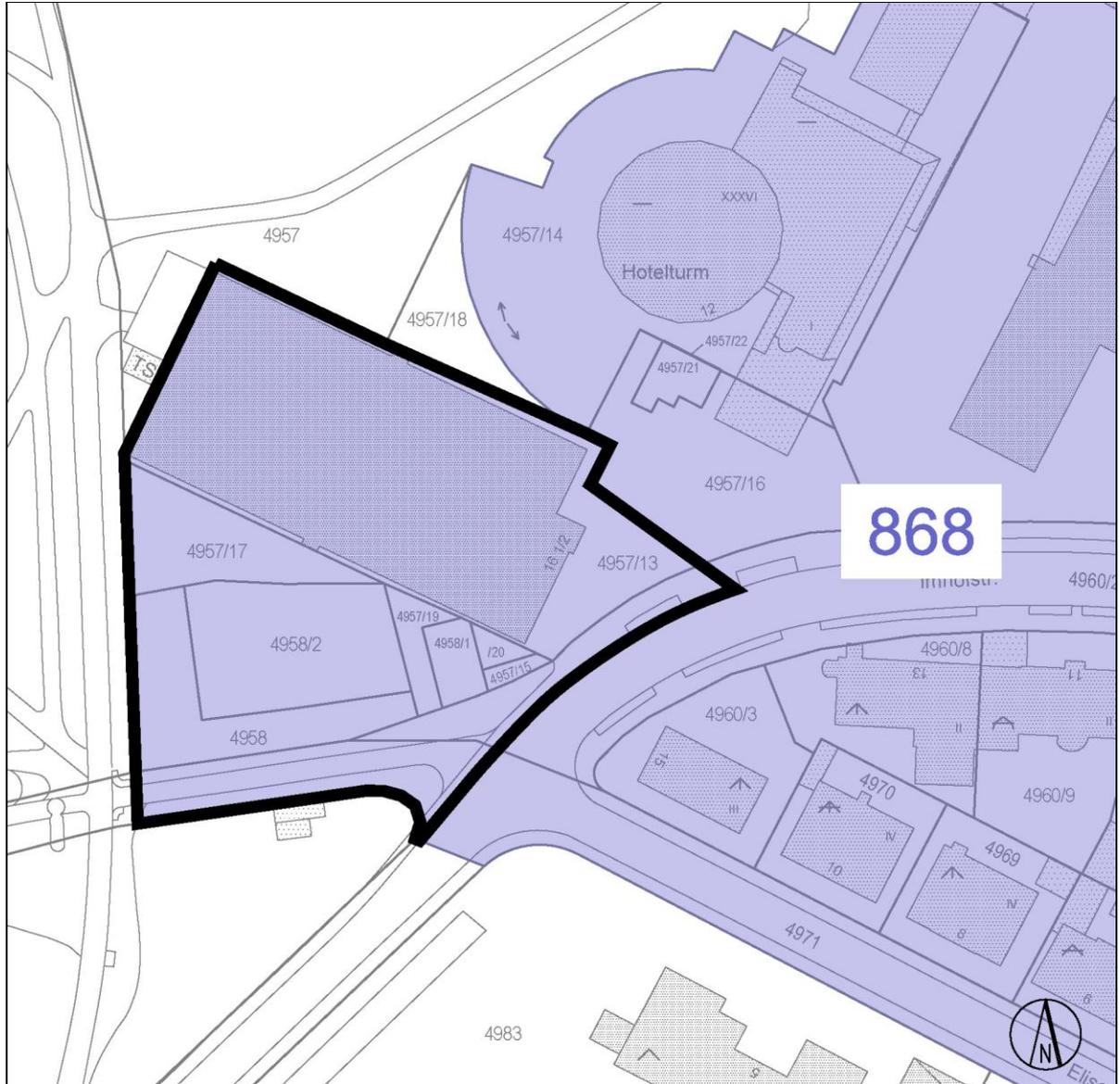


Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 14.04.2025.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



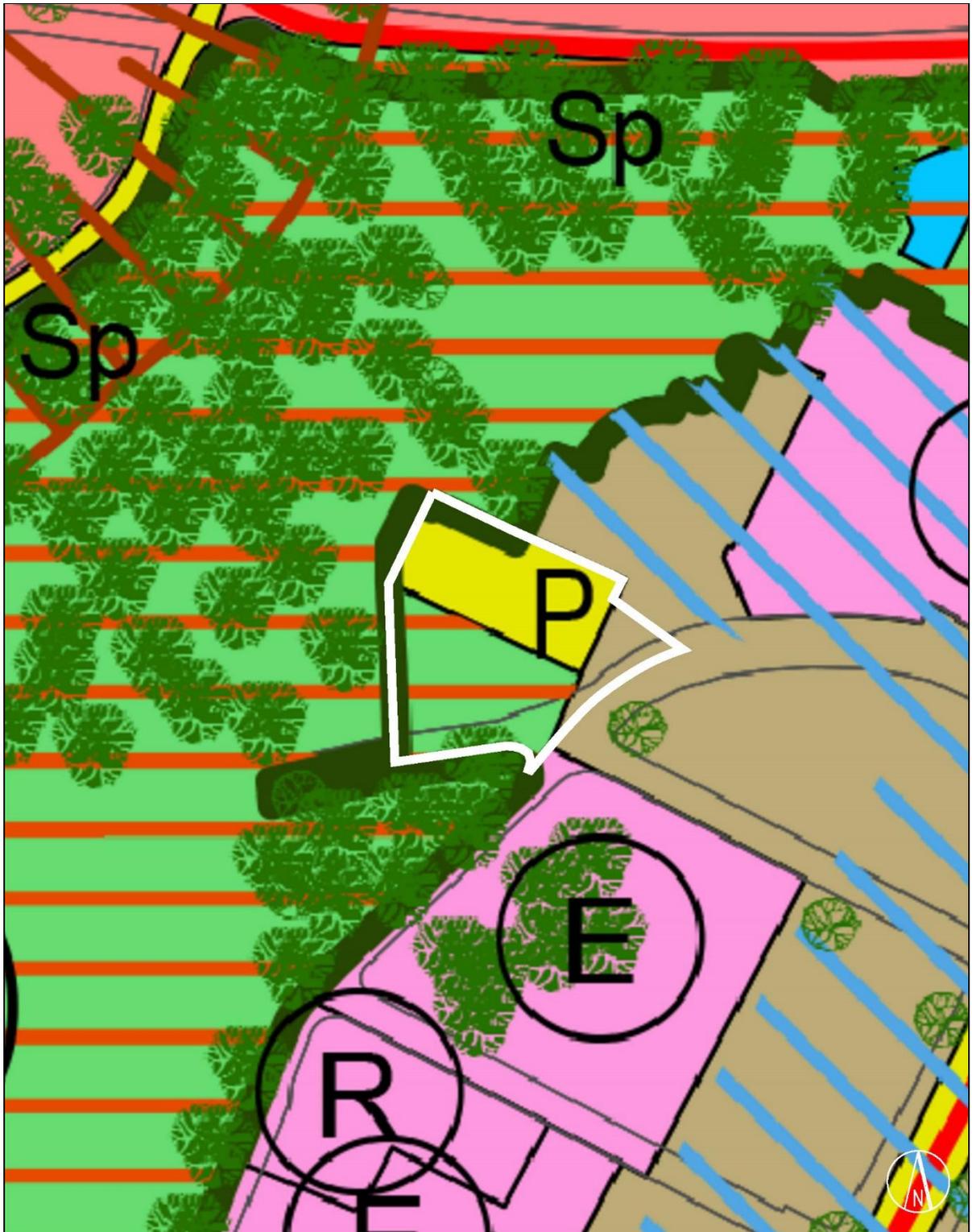
Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 868 A



Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 868

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FP

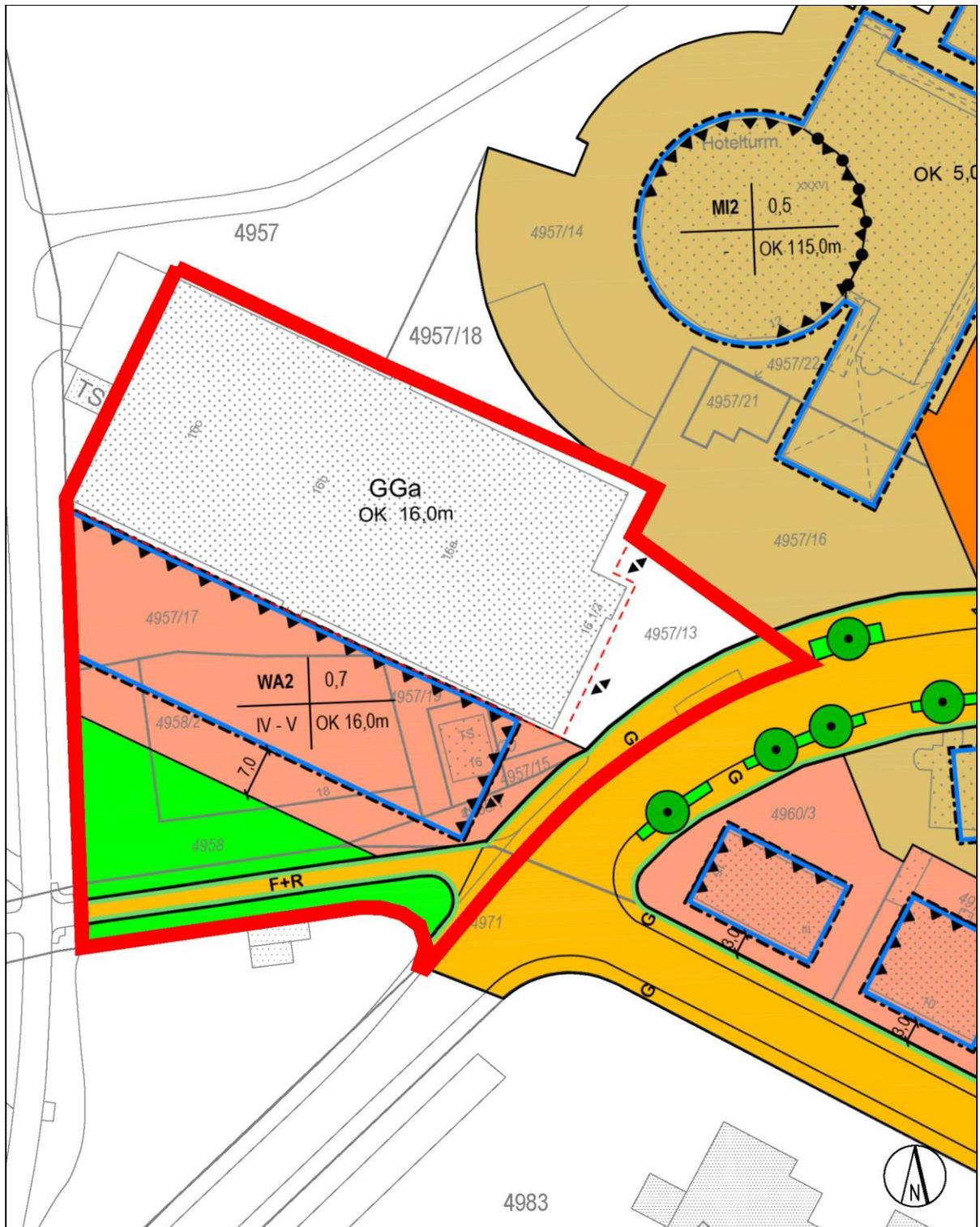


Planausschnitt

maßstabsfrei

F.4. Bebauungsplan Nr. 868

in Kraft getreten am 10.02.2017.

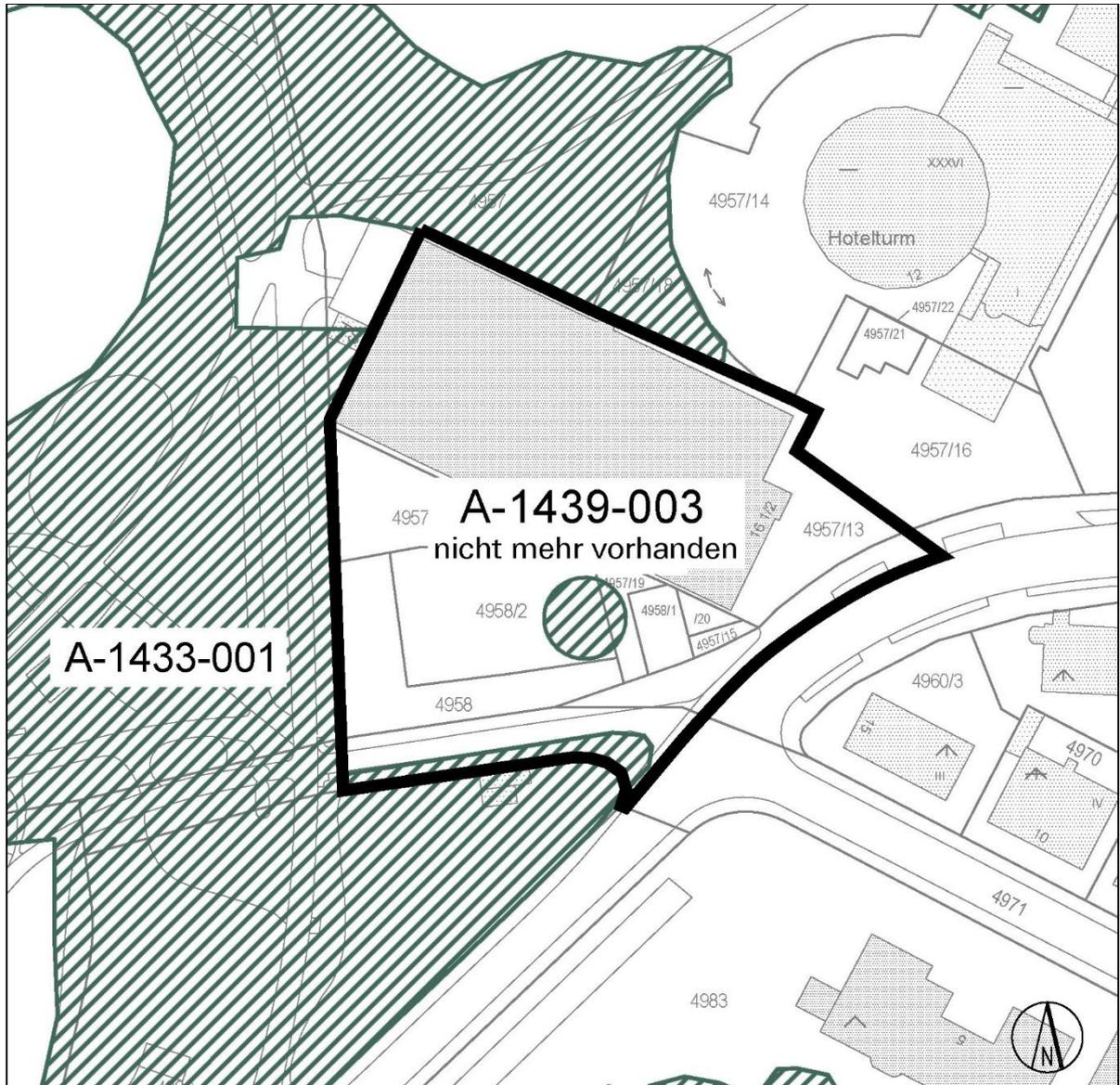


Planzeichnung

maßstabsfrei

F.5. Biotope

Ausschnitt aus der Stadtbiotopkartierung



Datenquelle: Stadt Augsburg

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 868 A



Umgrenzung Biotopflächen

A-1433-01

Nummer gemäß Stadtbiotopkartierung

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 868 A, Aufstellung

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	25.07.2024
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31/32	09.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom [FBeteiligungBeginn] mit [FBeteiligungEnde]
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Öffentliche Auslegung	vom [VeroeffentlichungBeginn] mit [VeroeffentlichungEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin



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

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

