

Bekanntmachung

Bebauungsplan S 93 "Marstaller Hof" (Ulmer Straße/Ecke Kriegshaberstraße); Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Stadtbergen hat am 26.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans S 93 "Marstaller Hof (Ulmer Straße/Ecke Kriegshaberstraße) für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 266 und 265/1 (Teilfläche Ulmer Straße), jeweils Gemarkung Stadtbergen, westlich der Stadtgrenze zu Augsburg, südlich der Ulmer Straße (teilweise einschließlich) und westlich der Kriegshaberstraße beschlossen.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan S 93 wird im sogenannten Regelverfahren nach BauGB mit zweistufigem Beteiligungsverfahren und Umweltbericht durchgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Seit mehreren Jahren liegt der in prominenter Lage südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, an der Schnittstelle der beiden Stadtgebiete Augsburg und Stadtbergen liegende Handelsstandort brach. Lediglich das markante, denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes unmittelbar an der Kriegshaberstraße wird durch das Staatstheater Augsburg für regelmäßige Veranstaltungen zwischengenutzt. Die Investorin beabsichtigt den in ihrem Eigentum befindlichen Standort gemeindeübergreifend baulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven, zeitgemäßen Nahversorgungsstandort an der Stadtgrenze zwischen Augsburg und Stadtbergen zu entwickeln. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation (Grundstücke auf Augsburger und Stadtberger Flur) handelt es sich bereits im Bestand um einen gemeindeübergreifenden Handelsstandort, der zu ca. drei Vierteln in Augsburg und zu ca. einem Viertel in Stadtbergen liegt.

Der geplante Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) entspricht dem Handlungsziel der Sicherung und Aufwertung der Stadtteil- und Nahversorgung der Stadt Stadtbergen im Übergang zu Augsburg. Zudem kann mit den neuen Freiflächen ein sozialer Treffpunkt im Übergangsbereich zwischen Stadtbergen und Augsburg geschaffen werden. Mit Ausnahme der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße, die als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden, wird das gesamte Plangebiet deshalb als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (S0EzH) ausgewiesen. Die ehemaligen Handelsgebäude und zugehörigen Stellplatzanlagen werden zurückgebaut, da sie die heutigen Anforderungen eines Nahversorgers nicht mehr erfüllen. Durch eine zweigeschossige Neubebauung, welche sich in Ausprägung und Gestalt an der Formensprache und städtebaulichen Wirkung

des historischen früheren Dreiseithofes an diesem Standort orientiert, wird das übrige Plangebiet städtebaulich neu geordnet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes S 93 in der in der Sitzung vorgestellten Fassung vom 01.06.2024 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.09.2024 gebilligt und die Auslegung der Planung nach § 3 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in dieser Zeit beteiligt. In der Stadtratssitzung am 30.07.2026 wurden die vorgebrachten Anregungen behandelt und einzelne Änderungen an der Planung veranlasst.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes S 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 17.06.2026, in der Zeit

vom 20. Oktober 2026 bis einschließlich 23. November 2026

im Rathaus Stadtbergen, Oberer Stadtweg 2, 86391 Stadtbergen (2. Stock im Flur bei Zimmer Nr. 209) öffentlich aus. Es wird um Terminvereinbarung zur Erörterung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes S 93 gebeten (0821/2438-151). Daneben können die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes S 93 auch auf der Internetseite www.stadtbergen.de unter der Rubrik Stadtleben, Bauen und Wohnen, eingesehen werden.

Weiterhin können hinsichtlich der umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen folgender Träger öffentlicher Belange eingesehen werden:

Landratsamt Augsburg, Bauabteilung
Schreiben vom 06.12.2024 (Az.: 50-3025-2024-BB)

Darstellung der Anregungen / Hinweise:

(...)

Der technische Immissionsschutz teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Die unter 6.2.1.3 der Begründung angeführte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 18.12.2023 liegt nicht vor. Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst abgegeben werden, wenn die Inhalte dieser schalltechnischen Untersuchung auf Plausibilität geprüft werden können.

Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung:

Zum technischen Immissionsschutz:

Die unter Kapitel 6.2.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan angeführte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH wurde zwischenzeitlich der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Durchsicht und Prüfung zur Verfügung gestellt. In Ergänzung zum bereits vorliegenden Schallgutachten wurden vom Ingenieurbüro Kottermair zwischenzeitlich auch noch die schalltechnischen Auswirkungen von bestehenden bzw. potenziellen Nutzungen im auf Augsburger Flur liegenden Bestandsgebäude Marstaller Hof untersucht und bewertet (Schalltechnische Untersuchung vom 04.05.2026). Im Rahmen der seit mehreren Jahren laufenden Planungen wurden diese Untersuchungen auch bereits intensiv mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg abgestimmt. Nachdem an dem überplanten, gemeindeübergreifenden Standort planungsrechtlich künftig faktisch nur das von der Grundstückseigentümerin geplante Einzelhandelsvorhaben umgesetzt werden kann, sind die schalltechnischen Untersuchungen bereits sehr detailliert auf die Abläufe und Emissionsquellen dieses Vorhaben abgestellt.

Nachdem die Plangebiete des im Stadtgebiet Augsburg geplanten Bebauungsplanes (BP Nr. 304) und des im Stadtgebiet Stadtbergen geplanten Bebauungsplanes (BP S 93) für sich betrachtet jeweils zu klein bemessen sind, um auf diesen Flächen eine rechtsichere Lärmkontingentierung vollziehen zu können, wird aus Sicht der Stadtverwaltung keine Notwendigkeit für eine ergänzende Lärmkontingentierung des Plangebietes gesehen. Eine solche weitere Unterteilung der ohnehin bereits sehr kleinteiligen Plangebiete würde voraussichtlich mehr neue Schwierigkeiten verursachen, als es sie lösen würde.

Unabhängig davon zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die schalltechnischen Fragestellungen unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung getätigten Annahmen (z. B. keine Nachtanlieferung) auch ohne Lärmkontingentierung hinreichend auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden können. Diese Einschätzung teilt im Übrigen auch das Umweltamt der Stadt Augsburg, das die vorliegende schalltechnische Untersuchung in den letzten Jahren fachlich begleitet und bewertet hat.

Im Ergebnis der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen hat sich bestätigt, dass die Umsetzung der gemeindeübergreifend geplanten Neuordnung des innerörtlichen Handelsstandortes einschließlich der künftigen Nutzungen im Bereich des auf Augsburger Flur liegenden Marstaller Hofes unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes schalltechnisch grundsätzlich möglich und verträglich ist. Daher werden im Satzungsteil der beiden Bebauungspläne der

Stadt Augsburg und der Stadt Stadtbergen keine besonderen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz als notwendig erachtet, ausgenommen eine Lärmschutzwand entlang eines Teils der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans S 93, womit die westlich gelegenen Nutzungen zusätzlich gegenüber dem Lärm der zukünftigen Anlieferung abgeschirmt werden. Das Thema Lärm kann für den geplanten Sonderbau auf die Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geschoben werden, welches vorbehaltlich der Bestimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde durch die Regierung von Schwaben federführend über das Bauordnungsamt der Stadt Augsburg laufen soll. In der Begründung und im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes S 93 wird die Thematik des Schallschutzes entsprechend dargelegt und abgehandelt sowie das Schallgutachten als hierfür relevante Beurteilungsgrundlage mit aufgeführt.
(...)

Beschluss:

Den Anregungen und Hinweisen des Landratsamtes Augsburg wird teilweise stattgegeben und die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes S 93 entsprechend redaktionell fortgeschrieben und konkretisiert.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Schreiben vom 04.12.2024 (Az: 3-4622-A-34612/2024)

Darstellung der Anregungen / Hinweise:

Zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die im Internet abrufbare Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut hin (https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm). Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens xx cm (z.B. 25 cm) über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

2. Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich der Sanierung und Beseitigung der beschriebenen Auffüllungen empfehlen wir engen Austausch mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt. Zur weiteren Information: Im Südwesten grenzt an das Planungsgebiet die Flur-Nr. 265/15 an, die im Altlastenkataster unter der Nr. 77200939 unter der Bezeichnung Lescha-Maschinenfabrik GmbH geführt wird.

3. Niederschlagswasser

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral über Rigolen zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen. Wir verweisen auf DWA-M 153 Kap 6.2.2, wonach eine Versickerung in Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig ist, wie beispielsweise bei nachgewiesener geringer Stoffbelastung der Niederschlagsabflüsse. Die Versickerung sollte daher vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

4. Zusammenfassung

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung/Abwägung:

Zu 1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es im Umfeld des Plangebietes zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. In der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt sind vorwiegend die unmittelbar anliegenden Straßenräume der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße als potenzielle Fließwege gekennzeichnet.

Auf dem baulich neu zu ordnenden Handelsstandort selbst ist lediglich im nordöstlichen, im Stadtgebiet Augsburg liegenden Teil ein kleiner, inselartiger Bereich gekennzeichnet, der bei einem derartigen Extremereignis teilweise überflutet (Wasserstand ≤ 10 cm) werden kann. Bei Umsetzung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes kann davon ausgegangen werden, dass keine neuerlichen Betroffenheiten entstehen. Die neu geplanten Gebäudestrukturen und Platzflächen werden hinsichtlich ihres Höhenniveaus so ausgebildet, dass diese künftig nicht betroffen sind. Mit Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung des seit Jahrzehnten bestehenden, gemeindeübergreifenden Handelsstandortes ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, da der im Status quo bereits vorhandene natürliche Ablauf des bei Starkregenereignissen auftretenden wild abfließenden Wassers auch künftig nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert wird. Vielmehr kann mit der im Bebauungsplan S 93 verbindlich vorgegebenen Dachbegrünung künftig ein gewisser Rückhalt von Niederschlagswasser im Falle von derartigen Extremereignissen ermöglicht werden.

Zu. 2. Altlasten und Bodenschutz

Aufgrund der bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen laufen für den Großteil des überplanten, gemeindeübergreifenden Handelsstandortes in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg sowie unter gutachterlicher Begleitung aktuell bereits die Arbeiten zum Rückbau der vorhandenen Bausubstanz (ausgenommen Marstaller Hof) sowie die erforderlichen Maßnahmen zu einer umfassenden Sanierung der bekannten Auffüllungen (großflächiger Aushub etc.). Ziel dieser Sanierungsmaßnahmen ist ein weitestgehender Aushub dieser Auffüllungen, so dass künftig keine schädlichen Bodenveränderungen verbleiben, die mit den geplanten Nutzungen unvereinbar sind. Grundlage für die bereits eingeleiteten Maßnahmen ist ein mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg abgestimmtes Sanierungskonzept der Investorin. Sämtliche geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des überplanten gemeindeübergreifenden Handelsstandortes werden grundsätzlich erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen begonnen.

Die Ausführung zu dem unmittelbar südwestlich angrenzenden, im Altlastenkataster geführten Grundstück Fl.Nr. 265/15 wird zur Kenntnis genommen. In dieses Grundstück wird bei Umsetzung der Planung aber nicht eingegriffen.

Zu 3. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Ausarbeitung der gemeindeübergreifenden Planung zur Neuordnung des seit Jahrzehnten existierenden Handelsstandortes wurde auch ein Konzept zum künftigen Umgang mit dem an diesem Standort anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet (Büro Stadt Land Fritz, Oberflächenentwässerung vom 13.07.2021).

Nach diesem Konzept wird das im Bereich des Handelsstandortes anfallende Niederschlagswasser künftig über Rigolen (z. B. Rigolenfüllkörper) vor Ort zur Versickerung gebracht, denen bei Bedarf Reinigungsanlagen (Sedimentationsanlagen etc.) vorgeschaltet werden. Eine Durchführung von Sicker-tests ist aus Sicht der Stadtverwaltung zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich, da im Zuge des Aushubs der bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen ein ausreichend versickerungsfähiger Untergrund mit geeignetem Verfüllmaterial im Plangebiet aufgebaut wird. Zudem wird für den Großteil der Dachflächen der Neubebauung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, deren wasserwirtschaftlichen Funktionen (Rückhaltung, Verdunstung, Filterwirkung) für den auch künftig relativ dicht bebauten Nahversorgungsstandort positive Wirkung haben werden. Die Konkretisierung der Rückhalte- / Versickerungsanlagen erfolgt durch die Investorin bzw. deren Planer im Rahmen des Entwässerungsantrages beim nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Eine Kennzeichnung bzw. Festlegung potenzieller Rückhalte- und Sickerflächen ist aus Sicht der Stadtverwaltung aus den vorgenannten Gründen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich und auch nicht zweckdienlich.

Die Vorschläge für Festsetzungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth werden soweit erforderlich (u. a. Umgang mit Metalldächern) als textliche Hinweise im Textteil zum Entwurf des Bebauungsplanes S 93 redaktionell ergänzt. Zur Dachbegrünung von Flachdächern ist im Bebauungsplan S 93 bereits eine entsprechende zwingende Vorgabe enthalten.

Zu 4. Zusammenfassung

Auf die vorgenannten Würdigungen zu den Punkten 1. bis 3. wird verwiesen. Nachdem die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth weitestgehend beachtet werden, stehen einer Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung des gemeindeübergreifenden Handelsstandortes keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen.

Beschluss:

Den Anregungen und Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wird teilweise stattgegeben und die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes S 93 inhaltlich entsprechend redaktionell fortgeschrieben und konkretisiert. Hierdurch werden die Grundzüge der gemeindeübergreifenden Planung aber nicht berührt.

Während des Auslegungszeitraums besteht die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes S 93 "Marstaller Hof" (Ulmer Straße/Ecke Kriegshaberstraße) zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem Vor-

entwurf des Bebauungsplanes S 93 schriftlich (nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauleitplanung@stadtbergen.de) oder zur Niederschrift vorzubringen. Die Abgabe einer Stellungnahme zur Niederschrift ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

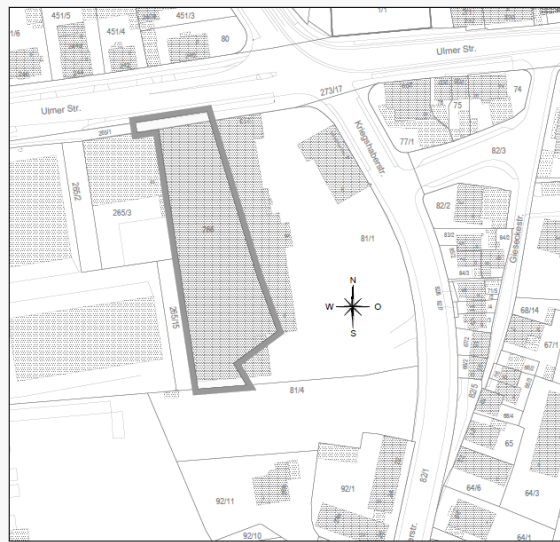
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes S 93 "Marstaller Hof" (Ulmer Straße/Ecke Kriegshaberstraße) unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art.13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 93 "Marstaller Hof" (Ulmer Straße/Ecke Kriegshaberstraße)

Geltungsbereich (Lageplan ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 93 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 266 und 265/1 (Teilfläche Ulmer Straße), jeweils Gemarkung Stadtbergen.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes S 93 kann im Rathaus Stadtbergen, Oberer Stadtweg 2, 86391 Stadtbergen (2. Stock im Flur bei Zimmer Nr. 209), während der üblichen Dienstzeiten bzw. auf der Internetseite www.stadtbergen.de unter der Rubrik Stadtleben, Bauen und Wohnen eingesehen werden.



Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 93 "Marstaller Hof" (Ulmer Straße/ Ecke Kriegshaberstraße)

Stadtbergen, 16.10.2026
Stadt Stadtbergen

Paulus Metz
Erster Bürgermeister