- Teil C -

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan S 93
„Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 17.06.2024

Fassung vom:
19.06.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 4

2. Beschreibung des Planbereichs und der Umgebung 5

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe 5

2.2 Eigentumsverhältnisse 6

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Bereich des bestehenden Handelsstandorts 6

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung 6

2.5 Topografie, Vegetation 7

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten 8

2.7 Verkehrliche Anbindung 9

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 10

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung 10

3.2 Verbindliche Bauleitplanung 10

4. Planungsvorgaben 11

4.1 Regional- und Landesplanung 11

4.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Stadtbergen 13

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 13

5.1 Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept 13

5.2 Begründung einzelner Festsetzungen 16

5.2.1 Art der baulichen Nutzung 16

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 19

5.2.3 Sonstige Festsetzungen 20

5.3 Erschließungskonzept 25

5.3.1 Fuß- und Radwegeverbindungen 25

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr 25

5.3.3 Motorisierter Individualverkehr 26

5.3.4 Ruhender Verkehr 27

5.4 Grün- und Freiflächengestaltungskonzept 28

5.5 Immissionsschutzkonzept 29

5.5.1 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ... 29
5.5.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft ... 29
5.6 Ver- und Entsorgungskonzept ... 31
5.6.1 Wasserversorgung ... 31
5.6.2 Abwasserentsorgung ... 31
5.6.3 Niederschlagswasser ... 31
5.6.4 Stromversorgung ... 32
5.6.5 Heizenergie ... 32
5.6.6 Telekommunikation ... 32
5.6.7 Abfallentsorgung ... 33
6. Umweltbericht ... 33
6.1 Einleitung ... 34
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung ... 34
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung ... 34
6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden ... 35
6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ... 35
6.2.2 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ... 45
6.2.3 Kumulative Auswirkungen ... 46
6.2.4 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen ... 46
6.2.5 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind ... 47
6.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ... 47
6.2.7 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 50
6.3 Zusätzliche Angaben ... 51
6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 51
6.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ... 51
6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 51
6.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden ... 54
7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen 56
8. Städtebauliche Statistik ... 56
8.1 Plangebietsfläche ... 56

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan S 93 „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ der Stadt Stadtbergen in der Fassung vom 19.06.2026 (ENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Die ehemals für Einzelhandel, Praxen, Sport und Gastronomie genutzten Flächen in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, an der Schnittstelle der Stadtgebiete von Stadtbergen und Augsburg, sind seit längerem brachgefallen. Zwischenzeitlich wurde auch die Zwischennutzung des namensgebenden, auf Augsburger Flur unmittelbar an der Kriegshaberstraße anliegenden Marstaller Hofes durch das Staatstheater Augsburg eingestellt. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt, den gesamten Standort gemeindeübergreifend baulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort, der auch der Nahversorgung dienen soll, an der Stadtgrenze zwischen Stadtbergen und Augsburg zu entwickeln. Zur Gewährleistung eines städtebaulich schlüssigen Gesamtkonzeptes für den Standort wurde in den letzten Jahren im Auftrag des Grundstückseigentümers in intensiver Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Stadtbergen, den maßgebenden Fachdienststellen der Stadt Augsburg (u. a. Stadtplanungsamt) und dem Baukunstbeirat der Stadt Augsburg ein städtebauliches Plankonzept für dessen Neuordnung / Entwicklung erarbeitet. Der hierin aufgezeigten Folgenutzung durch vorwiegend großflächigen Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und einer gastronomischen bzw. Büronutzung des auf Augsburger Flur gelegenen Baudenkmals „Marstaller Hof“ hat der Stadtrat der Stadt Stadtbergen am 26.10.2023 als Grundlage für die Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung, BP) zugestimmt. Parallel hierzu hat auch der Stadtrat der Stadt Augsburg am 26.10.2023 den grundsätzlichen Planungszielen der gemeindeübergreifenden Planung zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S 93 „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ im Parallelverfahren sind erforderlich, da eine Umsetzung der auf Stadtberger Gebiet angestrebten baulichen Neuordnung und Entwicklung des brachliegenden Einzelhandelsstandortes an der Ecke Ulmer Straße / Kriegshaberstraße auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich wäre (siehe Kapitel 3.2.). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 93 sollen

neben einer Sicherung der konkreten Nutzungsart auch die verkehrlichen sowie umwelt- und natur- / artenschutzrechtlichen Anforderungen an die bauliche Neuordnung der Handelsbrache erfüllt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des im Bereich der Stadt Augsburg liegenden Teilbereiches der geplanten Neuordnung führt auch die Stadt Augsburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP Nr. 304 „Südwestlich der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße“) und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FP-Änderung 1995-208) im Parallelverfahren durch. Die Bauleitplanverfahren beider Städte werden parallel und in enger Abstimmung miteinander durchgeführt, um das notwendige Baurecht für die Realisierung der gemeindeübergreifenden Planungsbestrebungen zu schaffen.

2. Beschreibung des Planbereichs und der Umgebung

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 93 „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff dieses Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Grundstückes Flur Nr. 266 und einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 265/1 (Ulmer Straße), jeweils Gemarkung Stadtbergen, westlich der Stadtgrenze zu Augsburg.

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet liegt im äußersten Nordosten des Stadtgebietes Stadtbergen unmittelbar südlich der Ulmer Straße (tlw. einschließlich), westlich bzw. nördlich der Gemarkungsgrenze zur Stadt Augsburg sowie östlich der bereits gewerblich genutzten Grundstücke Flur Nrn. 265/2, 265/3, 265/13 und 265/15, jeweils Gemarkung Stadtbergen.

Abb. 1: Luftbild mit Umgriff Plangebiet BP S 93, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Die Entfernung zum südwestlich liegenden Rathaus der Stadt Stadtbergen beträgt ca. 1,75 km.

Der auf Augsburger Flur liegende Anteil der gemeindeübergreifenden Planung beträgt weitere etwa 1,14 ha.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das für die bauliche Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes vorgesehene Grundstück Flur Nr. 266 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der auf Augsburger Flur liegende Teil der aktuellen Planung (Grundstücke Flur Nrn. 81/1 und 81/4, jeweils Gemarkung Kriegshaber) liegt ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass sämtliche erforderlichen Flächen auch tatsächlich für die geplante Neuordnung verfügbar sind.

Bei der in den Umgriff einbezogenen Teilfläche der Ulmer Straße (Grundstück Flur Nr. 265/1) handelt es sich um einen Bestandteil einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Augsburg.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Bereich des bestehenden Handelsstandorts

Die Flächen im Umgriff des Plangebietes waren bis vor kurzem noch mit den zweigeschossigen, großmaßstäblichen Gebäudestrukturen eines ehemaligen Verbrauchermarktes bebaut, die seit mehreren Jahren leer standen. Ein Teil dieses Gebäudekomplexes, dessen Rückbau zwischenzeitlich bereits erfolgt ist, befand sich auf Augsburger Flur.

Die Flächen im westlichen und südwestlichen Randbereich des Plangebietes wurden durch ein vollflächig versiegeltes, ebenfalls bereits zurückgebautes Parkdeck genutzt. Die gesamten auf Stadtberger Flur überplanten Flächen waren zu Beginn des Änderungsverfahrens nahezu vollständig versiegelt.

Auf Augsburger Flur liegt mit dem historischen Gebäude „Marstaller Hof“ ein prägnantes Einzelgebäude mit Steildach freistehend unmittelbar am Straßenraum der Kriegshaberstraße. Nach einer Zwischennutzung (Veranstaltungen) durch das Staatstheater, werden diese Räumlichkeiten ebenfalls nicht mehr genutzt und stehen leer. Der Großteil des ehemaligen Handelsstandortes war auf Augsburger Flur durch Stellplatzflächen und private Verkehrs-/Hofflächen bzw. Lagerflächen gekennzeichnet, die ebenfalls bereits zurückgebaut sind.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des ehemaligen Handelsstandortes wird durch sehr heterogene Gebäude- und Nutzungsstrukturen bestimmt. Im Norden

grenzen an den Straßenraum der Ulmer Straße ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie nordöstlich mit dem „Spectrum-Club“ eine bekannte Veranstaltungslokalität im Stadtgebiet Augsburg an. Im Osten folgen auf den Straßenraum der Kriegshaberstraße im Stadtgebiet Augsburg vorwiegend kleinteilige, ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit einzelnen gewerblichen Nutzungen. Im Süden dominiert Wohnbebauung mit drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und zweigeschossigen Reihenhausstrukturen. Im Westen schließen auf dem etwas höher gelegenen Plateau des Stadtberger Gewerbegebietes großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen und ein Fitnessstudio, jeweils mit großflächigen Stellplatzanlagen an.

2.5 Topografie, Vegetation

Das gesamte auf Stadtberger und Augsburger Flur gelegene Areal steigt vom östlichen (ca. 481 m ü. NHN) bis zum westlichen Rand (ca. 484 m ü. NHN) um etwa drei Meter an. Entlang der Westgrenze wird ein Geländesprung von um die 1,20 m auf das Geländeniveau des unmittelbar angrenzenden Stadtberger Gewerbegebietes teilweise durch eine Stützmauer abgefangen.

Infolge der bisherigen intensiven Nutzung und Überbauung / Versiegelung haben sich in der Vergangenheit auf der im Stadtgebiet Stadtbergen liegenden Teilfläche des ehemaligen Handelsstandortes bislang keinerlei Grün- oder Gehölzstrukturen entwickelt.

Kartierte Biotope oder sonstige Schutzgebiete sowie ökologische Ausgleichsflächen sind im Bereich des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Auf dem auf Augsburger Flur liegenden Teil der Handelsbrache haben sich nur in den Randbereichen und zwischen den Stellplätzen Gehölzstrukturen entwickelt. Der hier zu Beginn des Aufstellungsverfahrens noch vorhandene Baumbestand wurde durch das Büro Stadt Land Fritz, Landschaftsarchitekten - Stadtplaner erfasst und bewertet. Im Vorgriff auf die mittlerweile begonnenen Maßnahmen zur Sanierung bekannter schadstoffbelasteter Auffüllungen und zum Gebäuderückbau wurde der Großteil dieser Bestandsgehölze bereits Anfang 2026 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg beseitigt. Zwei markante, als besonders erhaltenswert eingestufte Bestandsbäume (Rosskastanien) südlich und nördlich des Marstaller Hofes sowie der geschlossene, naturnahe Gehölzbestand entlang der südwestlichen Begrenzung des Areals werden auch weiterhin erhalten und in die Freiraumgestaltung des künftig neu geordneten Einzelhandelsstandortes integriert. Zudem findet sich im Straßenbegleitgrün entlang der Ulmer Straße eine lineare Gehölzstruktur aus Winterlinden, die mit Ausnahme von zwei Rodungen im Bereich der neuen Zufahrt zur hier geplanten Anlieferzone auch erhalten wird.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Plangebiet ist geologisch Bestandteil der Lech-Wertach-Ebene, welche aus mehreren Terrassen ausgeformt ist. Es befindet sich am Übergang zwischen der Langweider Hochterrasse und dem Talboden der Unteren Wertach. Der natürliche Untergrund wird von rißeiszeitlichen bzw. hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern bestimmt. Nachdem die Flächen im Planbereich in der Vergangenheit bereits weitestgehend durch Gebäude bzw. Stellplatzanlagen (Parkdeck) überbaut wurden, ist der Untergrund im Plangebiet, insbesondere in den oberen Schichten, nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Zudem wurde auf Augsburger Flur auf den Flächen südlich des Marstaller Hofes in der Vergangenheit bereits oberflächennah Kies ausgehoben und diese Flächen später in Form einer Schuttgrube verfüllt.

Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet zwischen ca. 474 m im östlichen und ca. 475 m ü. NHN im westlichen Planbereich. Bezogen auf die bei Verfahrensbeginn erfassten Geländehöhen (siehe Kapitel 2.5) ist bei Grundwasserhöchstständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 7 bis 9 m auszugehen. Dieser Grundwasserspiegel hat sich auch bei den bislang durchgeführten Untersuchungen des Untergrundes bestätigt. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Osten bzw. Nordosten in Richtung der Wertach ausgerichtet, welche als Gewässer 1. Ordnung als lokaler Vorfluter in einer Entfernung von ca. 2,5 km östlich des Plangebietes verläuft. Im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der überplante Standort liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ_{100}), noch innerhalb des Einwirkungsbereiches eines extremen Hochwasserereignisses HQ_{extrem}, so dass keine Überschwemmungen / Überflutungen bei einem derartigen Extremereignis zu erwarten sind. Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es im nördlichen Teil von Stadtbergen und im unmittelbar angrenzenden Augsburger Stadtteil Kriegshaber aber zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Potenzielle Fließwege mit „starkem Abfluss“ sind in diesem Fall der Straßenraum der Ulmer Straße und der nördliche Abschnitt der Kriegshaberstraße bis auf Höhe der Gieseckestraße. Infolge dieser Fließwege ist der auf Augsburger Flur gelegene Kreuzungsbereich Ulmer Straße / Kriegshaberstraße und der nordöstliche Planbereich um den Marstaller Hof in der Hinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als wassersensibler Bereich dargestellt. Mit Umsetzung der geplanten Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes erfahren die potenziellen Fließwege in dessen Umfeld keine Veränderung und können auch weiterhin zur Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser infolge von Starkregenereignissen fungieren. Bei Umsetzung der Planung werden keine neuerlichen Betroffenheiten entstehen. Die neu geplanten Handelsgebäude sowie der Freiraum in deren Umfeld werden so ausgebildet (u. a. Höhenlage, Gebäudeöffnungen etc.), dass diese bei einem Starkregenereignis nicht betroffen sein sollten.

Im Rahmen einer Detailuntersuchung zu den Altlasten- und Baugrundverhältnissen im Bereich des ehemaligen Handelsstandortes (Untersuchung vom 10.10.2016) wurden bis zu 6 m mächtige Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen (PAK, MKW, Schwermetalle) erkundet. Da sich die mit Schadstoffen belasteten Auffüllungen in einer wasserungesättigten Bodenzone befinden und das gesamte Areal zu Beginn des Aufstellungsverfahrens einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufgewiesen hat, zeigten die bislang entnommenen Grundwasserproben keine relevanten Konzentrationen an Schadstoffen, sodass bislang kein weiterer Handlungsbedarf gegeben war. Unabhängig davon ist das Plangebiet im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Damit durch die teilweise Entsiegelung auch künftig keine Gefahr eines Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser befürchtet werden muss, werden die bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen im Rahmen der baulichen Neuordnung des Standortes gemeindeübergreifend fachgerecht ausgehoben, saniert und entsorgt. Damit ist das Plangebiet für die vorgesehenen Nutzungen künftig uneingeschränkt nutzbar.

Mit den Arbeiten zum Rückbau der vorhandenen Bausubstanz (ausgenommen Marstaller Hof auf Augsburger Flur) sowie den sich hieran anschließenden Maßnahmen zu einer umfassenden Sanierung der bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen (großflächiger Aushub etc.) wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg bereits begonnen. Grundlage hierfür ist ein mit dem Umweltamt abgestimmtes Sanierungskonzept des Vorhabenträgers. Zudem werden diese Maßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt.

2.7 Verkehrliche Anbindung

Über die kombinierten Fuß- und Radwege entlang der Ulmer Straße und die bestehenden Fußwege entlang der Kriegshaberstraße ist das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Auf der Kriegshaberstraße sind beidseitig mindestens 1,50 m breite Schutzstreifen für den Radverkehr abmarkiert.

Über die in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Haltestelle „Neusäßer Straße“ der Straßenbahnlinie 2 und die Haltestellen „Stadtbergen Ulmer Landstraße“ und „Gieseckestraße“ der Buslinie 32 ist durch die Verkehrsbetriebe der Stadtwerke Augsburg bereits eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Mit der Straßenbahn können der Oberhauser Bahnhof, die Augsburger Innenstadt und das Uniklinikum ohne Umsteigen erreicht werden. Zudem werden die benachbarten Haltestellen auch noch durch verschiedene Buslinien des Augsburger Verkehrsverbundes angefahren, die eine Verbindung zum Stadtzentrum Stadtbergen und dem nordwestlichen Umland ermöglichen.

Die MIV-Erschließung des überplanten Areals an der Ecke Ulmer Straße / Kriegshaberstraße ist bislang ausschließlich über eine Ein- / Ausfahrt zu der auf Augsburger Flur gelegenen Kriegshaberstraße gegeben, die eine Anbindung zur etwa 500 m südlich liegenden Bürgermeister-Ackermann-Straße

(B 300) gewährleistet. Hierüber wird eine Verbindung zur Bundesstraße B 17 und zu den Autobahnen A 8 und A 96 ermöglicht. Die Anbindung an das Stadtzentrum Stadtbergen und zum innerstädtischen Straßennetz ist in nördlicher Richtung über die Ulmer Straße und in südlicher Richtung über die Bürgermeister-Ackermann-Straße gewährleistet. Diese beiden Straßen ermöglichen auch eine Verbindung zur Augsburger Innenstadt und zur Nachbarstadt Neusäß.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stadtbergen stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche mit reduzierten Immissionen (GE_{red})“ dar. Die Ulmer Straße ist als Bestandteil dieser gewerblichen Baufläche gekennzeichnet.

Abb. 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Umgriff Plangebiet

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes zu einem gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Stadtbergen entwickelt werden. Demzufolge muss der Flächennutzungsplan für den Bereich „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ im Parallelverfahren geändert werden (11. Änderung). Im Zuge dieser Änderung wird die überplante gewerbliche Baufläche als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. In diese Darstellung wird auch die überplante Teilfläche der Ulmer Straße einbezogen. Ergänzend wird für die überplante Fläche eine Altlastensignatur neu aufgenommen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach BauGB (Einbeziehungssatzung etc.). Die

überplanten Flächen sind bislang als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes mit neuen Gebäudestrukturen sowie Flächen des ruhenden Verkehrs etc., ist auf Grundlage des heutigen Baurechts planungsrechtlich in dieser Form bislang nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Neuordnung / Entwicklung ist demnach die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes S 93 „Südlich der Ulmer Straße und westlich der Kriegshaberstraße“ erforderlich.

Im Westen / Südwesten des Plangebietes grenzt jenseits eines unbeplanten Bereichs (Grundstücke Flur Nrn. 265/2, 265/15 u. teilweise 265/13) der seit 16.06.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S 40 „Baugebiet Ulmer Landstraße Ost“ an, in welchem für die westlich und südwestlich liegenden Flächen eine gewerbliche Entwicklung („Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO) planungsrechtlich gesichert wird. Dieser Bebauungsplan wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes S 93 nicht tangiert.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Stadtbergen in der Region 9 (Region Augsburg) im Verdichtungsraum um die Metropole Augsburg, im Süden des Mittelzentrums Gersthofen / Langweid am Lech. Eine Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in den durch das LEP festgesetzten zentralen Orten bzw. deren Verdichtungsräumen generell zulässig (Ziel 5.3.1) und hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Ziel 5.3.2). Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (Ziel 3.2).

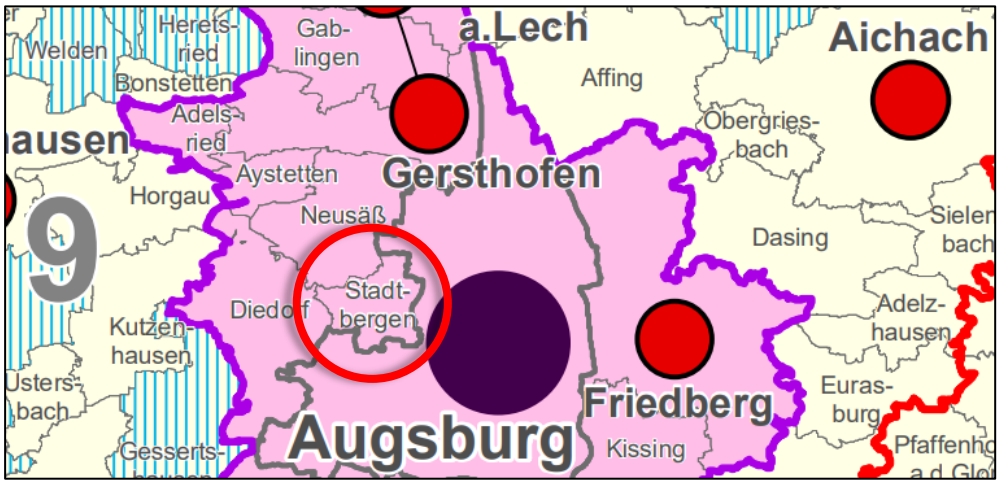


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Im Regionalplan für die Region Augsburg (Region 9) liegt die Stadt Stadtbergen im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum von Augsburg an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg-Ulm. Zudem ist die Stadt Stadtbergen gemäß Regionalplan [RP 9 A III 5 (Z)] als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Augsburg definiert. Der große Verdichtungsraum Augsburg soll unter anderem als überregional bedeutsamer Versorgungsraum weiterentwickelt werden (Ziel A II 1.3). Dabei soll insbesondere auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Nahversorgungsstandorten der Region hingewirkt werden (Ziel B II 3.2).

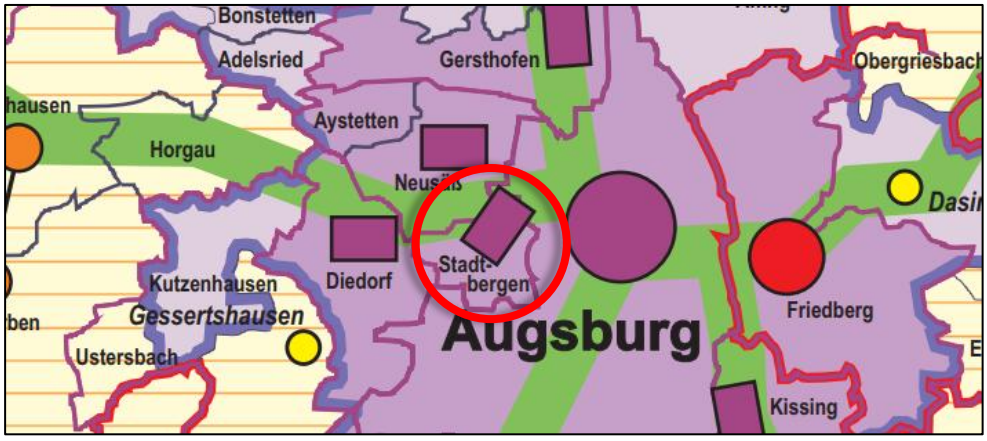


Abb. 4: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Die geplante Neuordnung und Wiederbelebung des seit Jahren brachliegenden Einzelhandelsstandortes an der Schnittstelle der Städte Stadtbergen und Augsburg übernimmt künftig im Einzelhandels- und im ergänzenden Dienstleistungssegment wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

In ihrer Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass es sich sowohl im Hinblick auf das Teilvorhaben der Stadt Stadtbergen als auch auf das gemeindeübergreifende Gesamtvorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP handelt. Mit der Stadt Stadtbergen als geeigneter Makrostandort („Lage im Raum“), der städtebaulich integrierten Lage des Standortes an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße („Lage in der Gemeinde“) und einer grundsätzlich am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial des maßgeblichen Bezugsraumes orientierten Gesamtverkaufsfläche („Zulässige Verkaufsflächen“) werden auch die spezifischen Vorgaben des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte mit der aktuellen Planung erfüllt.

Die Gefahr der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration kann ausgeschlossen werden, da der geplante gemeindeübergreifende Einzelhandelsstandort hinsichtlich der Kundenzugänge / -fahrten und der Werbeanlagen ausschließlich in Richtung Augsburg orientiert ist und keine verkehrliche oder funktionale Anbindung an die westlich bzw. südwestlich gelegenen Einzelhandels-

flächen auf Stadtberger Flur besteht. Zudem sorgen ein deutlicher Höhenunterschied, die teils vorhandene (zu erhaltende) und teils geplante Bepflanzung und abschnittsweise eine Lärmschutzwand für eine räumliche Trennung. Damit besteht keine gegenseitige Durchlässigkeit.

4.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Stadtbergen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gewerbegebietslage Virchow-Viertel. Dieses Viertel ist der umfangreichste Handelsstandort der Stadt Stadtbergen und infolgedessen als Haupteinkaufsbereich für Stadtbergen einzustufen. Die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind zwar stark autokundenorientiert, dienen in ihrer Funktion aber auch der Nahversorgung, da das Gewerbegebiet von dichter Wohnbebauung umgeben ist.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Stadtbergen (I-SEK) analysiert den Einzelhandelsstandort Stadtbergen, um darauf aufbauend insbesondere den Ortskern zukunftsfähig weiterzuentwickeln, zu gestalten und hierbei auch die bestehende Nahversorgung im Zentrumsbereich aufrechtzuerhalten. Spezielle Anforderungen an das Plangebiet bzw. die hier geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung enthält das ISEK nicht. Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind durch die geplante Entwicklung eines attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 4.1).

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der gemeindeübergreifenden Planung ist die bauliche Neuordnung / Entwicklung des seit Jahren weitestgehend brach liegenden Einzelhandelsstandortes an der Ecke Ulmer Straße / Kriegshaberstraße und dessen Belebung durch vorwiegend großflächigen Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel) mit ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten. In diesem Zuge sollen auch die künftig vorwiegend auf Augsburger Flur liegenden Freiflächen im Umfeld des hier fortbestehenden markanten Gebäudes des Marstaller Hofs mit hoher Aufenthaltsqualität erlebbar gestaltet werden.

Die mit der gemeindeübergreifenden Planung angestrebte attraktive Folgenutzung des nicht mehr genutzten Areals an der Schnittstelle der beiden Städte Stadtbergen und Augsburg trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung, nachdem bereits in der Vergangenheit stark versiegelte Flächen einer zeitgemäßen Neuordnung als Einzelhandelsstandort zugeführt werden.

Der teilweise Verlust der vorhandenen Vegetation (ausschließlich auf Augsburger Flur) kann durch klimaresistentere Neupflanzungen auf den Freiflächen (wieder auf Augsburger Flur) kompensiert werden.

Planungskonzept

Das Planungskonzept vom Mai 2026 sieht einen vollständigen Rückbau der seit Jahren leerstehenden Handelsgebäude und zugehörigen Stellplatzanlagen vor, nachdem diese den heutigen Anforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes nicht mehr gerecht werden.

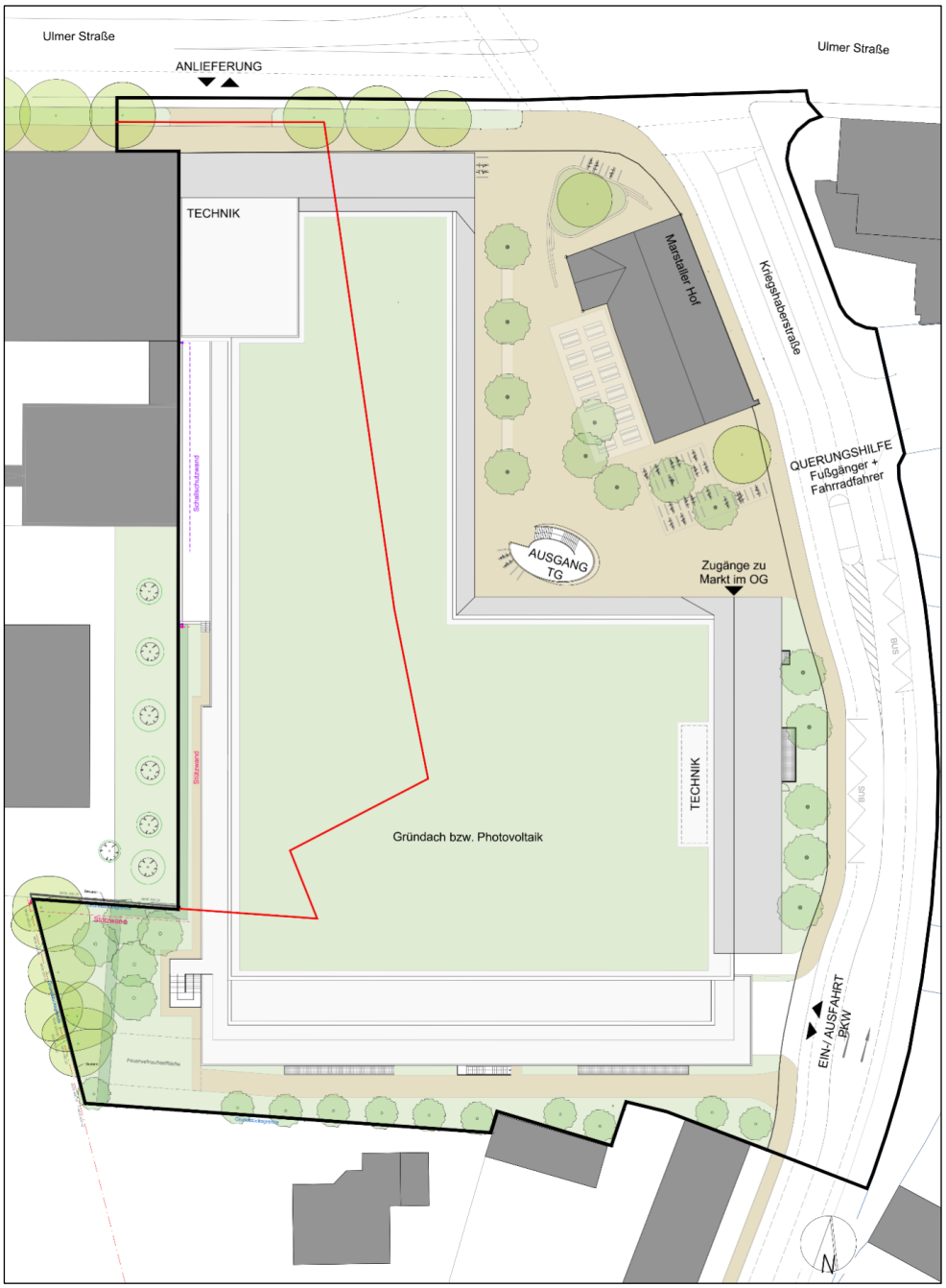


Abb. 5: Plankonzept Pletschacher Projektentwicklung GmbH & Co. KG vom Mai 2026 (ohne Maßstab)

Anstelle der heutigen Bausubstanz wird der in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße sowie an der Schnittstelle der Stadtgebiete von Stadtbergen und Augsburg gelegene Einzelhandelsstandort durch eine zweigeschossige Neubebauung mit Tiefgarage städtebaulich neu geordnet und revitalisiert. Die Neubebauung nimmt in ihrer Ausprägung und Gestalt die Formensprache und städtebauliche Wirkung des früheren historischen Dreiseithofes auf und gibt gleichzeitig dem auf Augsburger Flur an der Straßenkreuzung liegenden Marstaller Hof auch künftig den erforderlichen Raum, um hier als wichtiges historisches Gebäude prägend zu bleiben. Das künftig freigestellte Baudenkmal Marstaller Hof wird saniert und soll vorwiegend mit gastronomischer bzw. Büronutzung revitalisiert werden. Die für die Neubebauung gewählte Ausprägung nimmt auf die geschützten bzw. erhaltenswerten Bäume auf Augsburger Flur weitestmöglich Rücksicht, sodass der Baumbestand entlang der südwestlichen Grenze und zwei markante Bäume im Umfeld des Marstaller Hofes erhalten bleiben können.

Die städtebaulich prägende Struktur der umgebenden traufständigen Bebauung wird durch eine L-förmige Neubebauung mit einer nord-süd-gerichteten Baukörperstellung und deren Höhenentwicklung aufgenommen. Mit der für die Neubebauung vorgesehenen Gebäudekubatur und -ausprägung werden die Abstandsflächenvorschriften gemäß BayBO sowohl zur südlichen und nördlichen Bestandsbebauung als auch entlang der Kriegshaberstraße eingehalten. Die Wahrung nachbarschützender Belange ist damit weiterhin vollumfänglich gewährleistet (siehe auch Kapitel 5.2.3.2). Wie die Bestandsstrukturen südlich der Ulmer Straße, wird das neue Handelsgebäude teilweise an den Bestand angebaut, d. h. grenzständig errichtet. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um sicherstellen zu können, dass das intendierte Planungskonzept umgesetzt werden kann, finden die regulären Abstandsflächen keine Anwendung.

Das Nutzungskonzept sieht für den gemeindeübergreifenden Neubau eine horizontale Gliederung vor, bei der in einem Tiefgaragengeschoss ca. 150 Kfz-Stellplätze sowie Technikflächen samt Sprinklertank vorgesehen sind. Über Aufzüge und ein Treppenhaus werden das Erdgeschoss und die großflächigen Einzelhandelsflächen im Obergeschoss erschlossen. Durch eine zusätzliche Treppe in einem Tiefhof ist das Tiefgaragengeschoss direkt an die neue, auf Augsburger Flur liegende Platzfläche zwischen Neubau und Marstaller Hof angebunden. Im Erdgeschoss der Neubebauung wird zur Ulmer Straße hin die Anlieferung, das Lager und der Personalzugang zu den Einzelhandelsflächen ausgebildet. Ergänzend werden auf dieser Ebene unterschiedlich große, nichtgroßflächige Einzelhandelseinheiten (Verkaufsfläche gemeindeübergreifend maximal 370 m²) umgesetzt, deren Zugang direkt von der neu entstehenden, dem Neubau nordöstlich vorgelagerten Platzfläche (Augsburger Flur) erfolgt. Im südlichen Teil des Erdgeschosses wird ein von der Kriegshaberstraße aus erschlossenes Parkdeck mit ca. 100 Kfz-Stellplätzen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage, in der weitere ca. 150 Kfz-Stellplätze geplant sind, realisiert. Von der neuen Platzfläche aus wird ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang über Roll-

steige und Aufzüge zum im Obergeschoss liegenden, großflächigen Einzelhandel ermöglicht. Im Obergeschoss werden der großflächige Einzelhandel und weitere Konzessionärsflächen (Verkaufsfläche gemeindeübergreifend maximal 4.630 m²) sowie Personal-, Lager- und Vorbereitungsräume umgesetzt.

5.2 Begründung einzelner Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

5.2.1.1 Sondergebiet

Der überplante Einzelhandelsstandort wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH}) festgesetzt. Nachdem die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Areals insbesondere auf die Ansiedlung „großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ (Verbrauchermärkte) abstellt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zwingend erforderlich.

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen in Form von Verbrauchermärkten geschaffen, wobei diese im Rahmen einer vertikalen Gliederung auf das Obergeschoss beschränkt werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbrauchmärkten entspricht dem gängigen Betriebstyp der beabsichtigten Nutzungen. Dies entspricht auch der Typologie des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK 2016) der Stadt Augsburg auf. Hiernach fallen unter Verbrauchermärkte Märkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² bis 5.000 m² mit einem Lebensmittelvollsortiment und einem zunehmenden Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Gebrauchsgüter), wobei der Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 % - 40 % und der Nonfood-Flächenanteil ca. 30 % - 60 % beträgt.

Die hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des als Stadtberger Haupteinkaufsbereich fungierenden Virchow-Viertels sowie des Stadtteil- und Nahversorgungszentrums im Westen des Stadtteilzentrums Kriegshaber im Stadtgebiet Augsburg bei.

Im Plangebiet sind je Verbrauchermarkt jeweils maximal 1.635 m² Verkaufsfläche zulässig, wovon für folgende einzelne Sortimente jeweils maximal folgende Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden dürfen:

- für Nahrungs- und Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost maximal 1.155 m² Verkaufsfläche,
- für Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel maximal 160 m² Verkaufsfläche,
- für Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs maximal 50 m² Verkaufsfläche, und
- für alle sonstigen Sortimente maximal 270 m² Verkaufsfläche.

Die Sortimente knüpfen insoweit an die Sortimentsübersicht aus dem Einzel-

handelsentwicklungskonzept (EHK 2016) der Stadt Augsburg an. Mit der vorgenommenen Begrenzung der jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen kann den Zielen des LEP entsprochen werden (siehe Kapitel 4.1.).

Im Erdgeschoss werden nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die eine Verkaufsfläche von jeweils 100 m² nicht überschreiten dürfen. Auch diese Beschränkung trägt der vorgenannten Zielrichtung des neuen Einzelhandelsstandortes Rechnung. Zur Vervollständigung des Angebots werden im Erdgeschoss ergänzend Dienstleistungsbetriebe (Frisör etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet des Bebauungsplanes S 93. Planungsziel ist jedoch gemeinde- und bebauungsplanübergreifende Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen, die sowohl im Planbereich des gegenständlichen Bebauungsplans als auch auf den östlich / südöstlich angrenzenden, auf Augsburger Flur gelegenen Grundstücken Flur Nrn. 81/1 und 81/4, Gemarkung Kriegshaber, liegen. Deshalb werden ergänzende Festsetzungen getroffen, die eine Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben auch als Teil von stadtgebietsübergreifenden Einzelhandelsbetrieben regeln.

Für diesen Fall wird für das Plangebiet - und ohne die Zulässigkeit etwaiger Betriebe auf Augsburger Flur zu regeln oder zu beschränken - festgesetzt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe als Teil von solchen Einzelhandelsbetrieben, die sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 93 der Stadt Stadtbergen als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 304 der Stadt Augsburg für die Grundstücke Flur Nrn. 81/1 und 81/4, je Gemarkung Kriegshaber, liegen, nur zulässig sind, wenn der jeweilige großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gänze eine Verkaufsfläche von maximal 4.630 m² nicht überschreitet. Zugleich dürfen – entsprechend der festgesetzten Sortimentsbegrenzungen – die folgenden maximalen Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschritten werden:

- für Nahrungs- und Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke und Reformwaren, Naturkost 3.230 m² Verkaufsfläche,
- für Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel 460 m² Verkaufsfläche,
- für Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs 200 m² Verkaufsfläche, und
- für alle sonstigen Sortimente 740 m² Verkaufsfläche.

Hierdurch wird neben dem erforderlichen Vorhabenbezug im Sinne des § 11 BauNVO vor allem sichergestellt, dass auch durch stadtübergreifende Vorhaben keine unverträglichen Auswirkungen gegenüber den übrigen Versorgungsstrukturen in Stadtbergen und Augsburg (insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen) entstehen können.

Dieser Systematik folgend wird auch für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Festsetzung für das Plangebiet getroffen, die – ohne die Zulässigkeit etwaiger Betriebe auf Augsburger Flur zu regeln oder zu beschränken –

festsetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe als Teil von solchen Einzelhandelsbetrieben, die sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 93 der Stadt Stadtbergen als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 304 der Stadt Augsburg für die Grundstücke Flur Nrn. 81/1 und 81/4, je Gemarkung Kriegshaber liegen, nur zulässig sind, wenn der jeweilige nicht-großflächige Einzelhandelsbetrieb in Gänze eine Verkaufsfläche von maximal 370 m² nicht überschreitet.

Die Festsetzungen stehen dabei unter der aufschiebenden Bedingung (§ 9 Abs. 2 BauGB), dass für die östlich / südöstlich angrenzenden Grundstücke Flur Nrn. 81/1 und 81/4, je Gemarkung Kriegshaber, ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist, der dort nicht-großflächige ebenso wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässt.

Unzulässige Nutzungen

Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden im gesamten Sondergebiet nicht zugelassen. Nachdem Vergnügungsstätten und Betriebe des Rotlichtmilieus oftmals die „räumliche Nähe“ zueinander suchen, um gewisse „Synergieeffekte“ zu nutzen, würde eine Ansiedlung derartiger Nutzungen zwangsläufig die Funktion des sehr prominenten Einzelhandelsstandortes an der Schnittstelle der Stadtgebiete Stadtbergen und Augsburg nachhaltig verschlechtern. Mit dem Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten kann städtebaulichen Fehlentwicklungen gegengesteuert und ein Trading-Down-Effekt innerhalb des neuen Einzelhandelsstandortes vermieden werden.

Bei für die Planung durch die CIMA Beratung + Management GmbH durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchungen (Aktualisierung 2018) wurden der Projektstandort sowie die Wettbewerbssituation und die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum auf deren städtebauliche Verträglichkeit geprüft, mit dem Ergebnis, dass von dem geplanten Einzelhandelsstandort keine schädlichen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstigen Einzelhandelsstandorte in den Städten Stadtbergen, Augsburg oder Neusäß ausgehen. Die aktuelle Planung konnte als städtebaulich verträglich bewertet werden. Nach kleineren Verschiebungen in den Verkaufs- und Verkehrsflächen erfolgte im März 2023 eine abermalige Prüfung, wobei auch mit der angepassten Planung die städtebauliche Verträglichkeit der Planung gegenüber den Versorgungs- und städtebaulichen Strukturen in Stadtbergen, Augsburg und Neusäß sowie dem Umland weiterhin gewährleistet ist.

5.2.1.2 Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzustufenden Fremdwerbeanlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 93 ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes an der prominenten Schnittstelle der Stadtgebiete Stadtbergen und Augsburg sowie zu einer Beeinträchtigung umliegender Wohn- und sonstiger Nutzungen führen. Zudem widersprechen derartige

Anlagen der gemeindeübergreifend angestrebten Zielsetzung nach einem zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit attraktiven Freiflächen / Platzflächen um das auf Augsburger Flur auch weiterhin dominierende, denkmalgeschützte Gebäude des Marstaller Hofes.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) und durch die höchstzulässige Wandhöhe (WH) bzw. die höchstzulässige Gebäudeoberkante (OK) baulicher Anlagen bestimmt.

Mit der gemeindeübergreifenden Planung wird eine an der Schnittstelle der Siedlungsgebiete der Städte Stadtbergen und Augsburg liegende Brachfläche eines ehemaligen, ursprünglich nahezu vollflächig versiegelten Handelsstandortes neu geordnet und zu einem zeitgemäßen Einzelhandelsstandort entwickelt. Hierfür wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt. Der in § 17 BauNVO dargestellte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten (GRZ 0,8) wird damit zwar innerhalb des Plangebietes überschritten, bezogen auf das gesamte neu zu ordnende Areal auf Stadtberger und Augsburger Flur (maßgebende Gesamtfläche ca. 11.150 m²) liegt die geplante Überbauung des Standortes (Gesamtgrundfläche ca. 8.000 m²) künftig aber noch unter diesem Orientierungswert. Gemeindeübergreifend betrachtet wird damit ein innerstädtischer Einzelhandelsstandort mit einer der Lage im städtischen Umfeld angemessenen baulichen Dichte und einem attraktiven, städtischen Freiraum ermöglicht. Zur Gewährleistung dieser Aufenthaltsqualität ist einerseits die Ausbildung einer Tiefgarage zwingend erforderlich, andererseits erfordert der vorwiegend auf Augsburger Flur liegende Platzraum um die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) auch eine urbane Gestaltung in Form einer großflächigen Pflasterfläche, um alle Anforderungen (Außengastronomie, Verweilen etc.) künftig in diesem Bereich erfüllen zu können. Unter diesen Aspekten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Tiefgarage, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) für den neuen Einzelhandelsstandort gerechtfertigt, zumal das gesamte, gemeindeübergreifend neu zu ordnende Areal infolge der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens noch vorhandenen, seit Jahren nicht mehr genutzten Strukturen (Handelsgebäude, Kfz-Stellplatzanlage, Lagerflächen etc.) im Ausgangszustand bereits nahezu vollflächig versiegelt war. Für den ursprünglich nahezu komplett versiegelten Teilbereich des neu zu ordnenden Handelsstandortes auf Stadtberger Flur wird auch künftig eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ II von 1,0 zugelassen. Bezogen auf das gesamte neu zu ordnende Areal in Stadtbergen und Augsburg wird die zu Verfahrensbeginn bereits vorliegende Versiegelung / Überbauung (GRZ II etwa 0,9) aber auch künftig nicht überschritten. Aus den genannten Gründen stellen sich durch die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit künftig keine nachteiligen Auswirkungen auf die maßgebenden Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser) ein.

Die Vorgaben zur künftigen Höhenausdehnung (Wandhöhe bzw. Gebäudeoberkante) neuer Gebäude orientiert sich eng am zugrundeliegenden Planungskonzept. Mit den im Plangebiet festgesetzten, höchstzulässigen Gebäudeoberkanten (OK) wird das Höhenniveau der im Plangebiet bislang bestehenden großmaßstäblichen Gebäudestrukturen aufgegriffen und im Rahmen der baulichen Neuordnung des Areals weitestgehend fortgeführt. Das für den neuen Gebäudekomplex gewählte Höhenniveau stellt sicher, dass die geplante Neubebauung in ihrer Ausprägung und Formensprache künftig wieder die städtebauliche Wirkung des historischen Dreiseithofes übernehmen kann. Demzufolge wird die Zahl der Vollgeschosse für diesen Bereich auch mit maximal II festgesetzt. Mit der getroffenen Vorgabe zur Wandhöhe (WH) kann für das mit geneigtem Dach ausgeführte Bauteil der Neubebauung sichergestellt werden, dass die neuen Gebäudestrukturen vom angrenzenden Straßenraum der Ulmer Straße und insbesondere von der neuen, auf Augsburger Flur liegenden Platzfläche zwischen Marstaller Hof und Neubebauung aus nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen in Verbindung mit den im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Augsburg getroffenen Vorgaben eine angemessene bauliche Dichte innerhalb des in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegenden Einzelhandelsstandortes sicher. Sie ermöglichen einerseits auch künftig eine gute Wahrnehmbarkeit des auf Augsburger Flur gelegenen Marstaller Hofes als wichtiges historisches Gebäude, andererseits wird eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden, sehr heterogenen Bestandsstrukturen der Siedlungsgebiete von Stadtbergen und Augsburg gewährleistet.

5.2.3 Sonstige Festsetzungen

5.2.3.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Sämtliche Vorgaben zur künftigen Höhenausdehnung (WH bzw. OK) der neu geplanten Gebäude werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) getroffen. Die zulässige Höhenentwicklung ist damit unabhängig vom natürlichen Gelände unveränderbar und dadurch hinreichend bestimmt.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) im Bereich des mit Flachdach auszubildenden Gebäudeteils durch Dachaufbauten zur Unterbringung von der Nutzung dieses Gebäudes dienenden technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Kühl-/Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc. kann den besonderen Anforderungen dieser Anlagen Rechnung getragen werden. Diese Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante um maximal 3,0 m überschreiten und müssen in den Bereichen ohne Grenzbebauung mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika etc.) zurückgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die technischen Anlagen auf den Dachflächen des neuen Handelsgebäudes nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die gesamte Architektur sowie die Gestaltung des neuen Einzelhandelsstandortes im Umfeld

des denkmalgeschützten Marstaller Hofes auswirken. Lediglich in den Bereichen der Neubebauung, die unmittelbar an geneigte Dachflächen angrenzen (z. B. entlang Ulmer Straße) dürfen die Dachaufbauten auch in diese geneigten Dachflächen einschneiden, sofern sie höhenmäßig nicht über das Firstniveau der geneigten Dachflächen hinausgehen.

Regelungen zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodenniveaus der geplanten Neubebauung sind entbehrlich, da diese künftig ohnehin auf das Höhenniveau der auf Augsburger Flur neu zu modellierenden, zentralen Platzfläche Bezug nehmen, von welcher die einzelnen Handelsflächen auch erschlossen werden. Die Zugänglich- und Erreichbarkeit der Einzelhandelsflächen wird grundsätzlich auf eine größtmögliche Barrierefreiheit ausgelegt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung des neuen Freiraumes werden im Bebauungsplan Nr. 304 der Stadt Augsburg bzw. den vertraglichen Regelungen hierzu getroffen.

5.2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an den Vorgaben des aktuellen Plankonzeptes (siehe Kapitel 5.1). Zur Wahrung der vorhandenen Bauflucht entlang der Ulmer Straße und eines grenzständigen Anbaus an das westlich benachbarte Gebäude (Flur Nr. 265/3) wird in diesen Bereichen eine Baulinie festgesetzt, an die auch künftig mit der geplanten Neubebauung wieder angebaut werden muss. Vorgaben zur Bauweise sind innerhalb des Plangebietes entbehrlich, da infolge der eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen diesbezüglich kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Innerhalb des Plangebietes werden die einzuhaltenden Abstandsflächen durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen maximalen Gebäudeoberkanten (OK) bzw. Wandhöhen (WH) bestimmt (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden im Plangebiet des Bebauungsplanes S 93 keine Anwendung. Im Folgenden wird begründet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nachbarschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

<u>Abstandsflächen nach außen</u>

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Ulmer Straße an, die einen deutlichen räumlichen Puffer zu der vorwiegend wohngenutzten Nachbarbebauung darstellt. Allein dieser vorhandene Pufferraum stellt bereits sicher, dass bei Umsetzung der baulichen Neuordnung des Einzelhandelsstandortes keine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bebauung im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung erfolgt. Zudem werden die Baulinien / Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudeoberkanten / Wandhöhen gegenüber der Ulmer Straße im Bebauungsplan S 93 so festgesetzt, dass durchwegs eine Abstandsfläche von 0,4 H zu der Straßenmitte dieses Straßenraumes eingehalten wird. Auch gegenüber

den unmittelbar westlich angrenzenden, gewerblich genutzten Nachbargrundstücken Flur Nrn. 265/3 und 265/15, je Gemarkung Stadtbergen, kann mit den festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudeoberkanten die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,4 H sichergestellt werden. Den Anforderungen der BayBO wird damit entsprochen. Für die maßgebenden Nutzungen (Wohnen etc.) in nördlicher und westlicher Nachbarschaft sind daher auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Nach Osten bzw. Süden sind gegenüber der Gemarkungsgrenze zur Nachbarstadt Augsburg keine Abstandsflächen erforderlich, da hier auch künftig eine Grenzbebauung zu einer auf Augsburger Flur möglichen Bebauung bzw. ein die Stadtgrenze überschreitender Baukörper zulässig sein soll. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um sicherstellen zu können, dass das intendierte Planungskonzept umgesetzt werden kann, finden die regulären Abstandsflächen hier keine Anwendung.

Im Nordwesten sind gegenüber der auf Grundstück Flur Nr. 265/3, Gemarkung Stadtbergen, bereits bestehenden Grenzbebauung keine Abstandsflächen erforderlich, da hier auch künftig eine Grenzbebauung mit der bereits bestehenden Bebauung zulässig sein soll. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um sicherstellen zu können, dass das intendierte Planungskonzept umgesetzt werden kann, finden die regulären Abstandsflächen auch hier keine Anwendung.

Abstandsflächen nach innen

Nachdem im Plangebiet selbst keine Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis (z. B. Wohnen) vorgesehen sind, wird mit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse künftig auch innerhalb des Plangebietes im erforderlichen Umfang Rechnung getragen.

5.2.3.3 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätte, Nebenanlagen

Mit der getroffenen Verpflichtung sämtliche gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in einem in die Neubebauung integrierten Parkdeck und einer hier möglichen Tiefgarage umzusetzen (vorwiegend auf Augsburger Flur), kann eine hohe Qualität für den auf Augsburger Flur neu zu ordnenden Freiraum zwischen Marstaller Hof und der geplanten Neubebauung gesichert werden. Dieser sowie sämtliche anderen Flächen im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) werden von Kraftfahrzeugen freigehalten und können damit einer attraktiven Gestaltung zugeführt werden. Zur Sicherung dieser Gestaltungsqualität des aktuellen Planungskonzeptes werden Garagen und Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Lediglich für die Feuerwehr bzw. für Rettungsfahrzeuge ist in Teilbereichen eine Befahrbarkeit der neuen Freiflächen des Einzelhandelsstandortes erforderlich. Vor allem für die Feuerwehr muss südlich der Neubebauung auf Augsburger Flur eine Feuerwehrzufahrt mit zugehöriger Feuerwehraufstellfläche angelegt werden, die über die Kriegshaberstraße erschlossen wird. Mit der Integration der Kfz-Stellplätze in die Neubebauung (Parkdeck,

Tiefgarage) können künftig störende Verkehrslärmauswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen weitestmöglich minimiert werden.

Im Hinblick auf eine attraktive Gestaltung der künftigen Freiräume im neuen Einzelhandelsstandortes werden auch sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5.2.3.4 Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Für den Großteil der Dachflächen der Neubebauung wird die Ausbildung eines Flachdaches (Dachneigung ≤ 5°) mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung und einer umlaufenden Attika vorgeschrieben. Der künftig zur Ulmer Straße orientierte Gebäudeteil der Neubebauung ist mit mindestens 30° bis maximal 60° geneigtem Satteldach ausgeformt. In Verbindung mit der zugelassenen Gebäudeoberkante und Wandhöhe (siehe Kapitel 5.2.2) wird damit für den neuen Gebäudeteil unmittelbar an der Ulmer Straße der Eindruck eines eigenständigen Gebäudes erweckt. Zusammen mit den auf Augsburger Flur ähnlich konzipierten Gebäudeteilen zur Kriegshaberstraße und zur künftigen zentralen Platzfläche, verleihen diese Vorgaben der gesamten Neubebauung im Zusammenspiel künftig eine städtebauliche Wirkung entsprechend dem historisch prägenden Dreiseithof.

Die für den Großteil der Dachflächen der Neubebauung festgesetzten Flachdächer leisten in Verbindung mit der zwingenden Umsetzung einer mindestens 10 cm starken, extensiven Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu Klimaschutz / Klimaanpassung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.). Durch die zwingende Vorgabe einer Dachbegrünung auf Einhausungen der Parkdeck- sowie der Tiefgaragenein- / -ausfahrten und des Anlieferbereiches wird dieses Ziel noch unterstützt. 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 (Kühlungseffekte etc.). Die auf dem Flachdach der Neubebauung vorgesehenen Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sollen sich in die beabsichtigte zurückhaltende Architektur des neuen Handelsgebäudes einfügen und gestalterisch nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die im Bereich des Flachdaches zulässige OK hinausragen dürfen. Damit wird sichergestellt, dass diese Anlagen das Firstniveau der geneigten Dachflächen des entlang der Ulmer Straße vorgesehenen Gebäudeteiles künftig nicht überschreiten.

Die Vorgabe zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern innerhalb von künftigen Gebäuden verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Standortes in erheblichem Maße. Die nur als versenkbare bzw. in Gebäude integrierte Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung ebenfalls Rechnung. Sämtliche Anlagen zum Sammeln von Abfällen und Wertstoffen werden in den

Anlieferbereich im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteiles der Neubebauung integriert.

Über die Werbeanlagen hinausgehende Regelungen (siehe Kapitel 5.2.3.5) zur Fassadengestaltung der Neubebauung sind im Bebauungsplan S 93 entbehrlich.

Für den gesamten neu geordneten Freiraum (vorwiegend auf Augsburger Flur) um die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) wird eine Gestaltung als attraktiver, städtischer Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und Offenheit angestrebt. Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden daher nur untergeordnete Sockel oder Bordsteine (Maximalhöhe 20 cm) zugelassen. Damit wird eine hohe Durchlässigkeit des Einzelhandelsstandortes von den umliegenden öffentlichen Flächen aus ermöglicht. Gegenüber den westlich benachbarten Bestandsgrundstücken Flur Nrn. 265/3 und 265/15, je Gemarkung Stadtbergen ist bereits im Bestand ein Geländesprung mit entsprechenden Stützmauern vorhanden. Diese vorhandene Abgrenzung wird durch die Pflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur bzw. die Anlage einer Lärmschutzwand verstärkt. Demzufolge sind Vorgaben zur Einfriedung des Standortes gegenüber unmittelbar benachbarten Privatgrundstücken entbehrlich.

5.2.3.5 Werbeanlagen, Werbekonzept

Freistehende Werbeträger wie Pylonen, Stelen oder Fahnenmasten sind für den Einzelhandelsstandort generell nicht vorgesehen. Mit den eher restriktiven Vorgaben zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass sich diese künftig verträglich in das Umfeld des denkmalgeschützten Marstaller Hofes einfügen und dessen Wirkung auch nach Umsetzung der Neubebauung nicht konterkarieren.

Im Bebauungsplan S 93 werden sämtliche Werbeanlagen / -formen (blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer etc.) ausgeschlossen, die entweder mit dem denkmalgeschützten Marstaller Hof nicht in Einklang gebracht werden können, oder nachteilige Auswirkungen (Blendwirkungen etc.) auf umliegende Verkehrsflächen oder sensible Nutzungen in Nachbarschaft (Wohngebäude etc.) befürchten lassen. Zudem wird an den in Richtung Westen, zu den bestehenden Handelsflächen in Stadtbergen ausgerichteten Fassaden der Neubebauung eine Umsetzung von Werbeanlagen generell ausgeschlossen. Damit kann eine Werbewirksamkeit des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes in Richtung Westen vermieden und eine gemeinsame Wahrnehmung des Vorhabens mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Westen (siehe auch Kapitel 4.1) ausgeschlossen werden. Weitergehende Vorgaben zur Lage und Gestaltung künftiger Werbeanlagen und deren dingliche Sicherung wurden vertraglich zwischen der Stadt Augsburg und dem Vorhabenträger geregelt.

5.3 Erschließungskonzept

5.3.1 Fuß- und Radwegeverbindungen

Für Fußgänger und Radfahrer ist der Einzelhandelsstandort über die Geh- und Radwege entlang der Ulmer Straße und die Gehwege entlang der Kriegshaber Straße erschlossen, welche direkt an den neu gestalteten Freiraum im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) anschließen.

Auf Augsburger Flur wird im Zusammenhang mit der geplanten Verbreiterung der Kriegshaberstraße (siehe Kapitel 5.3.2) entlang der westlichen Begrenzung des neuen Straßenraumes ein neuer, 2,50 m breiter Gehweg ausgebildet, welcher in einer Breite von 2,00 m am Marstaller Hofes vorbei bis zum Knoten mit der Ulmer Straße geführt wird. Für eine sichere Führung der Radfahrer im Straßenraum der Kriegshaberstraße wurden von der Stadt Augsburg bereits 1,50 m breite, dauerhafte Radfahrerschutzstreifen angelegt, die in einer Breite von 1,30 m bis zum Knoten mit der Ulmer Straße fortgeführt werden. Mit einer neuen, 2,75 m breiten Querungshilfe unmittelbar südlich der Einmündung in die Gieseckestraße, wird die fuß- und radläufige Erschließung des Standorts über die Kriegshaber Straße auf Augsburger Flur künftig wesentlich verbessert.

Das gesamte Plankonzept ist durchgängig auf einen barrierefreien Ausbau der öffentlichen Straßenräume und des künftig öffentlich zugänglichen privaten Freiraumes (vorwiegend auf Augsburger Flur) im Umfeld der Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) ausgelegt. Die Haupterschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über den auf Augsburger Flur neu geschaffenen Platz im Nordosten des Einzelhandelsstandortes, auf welchem künftig auch in ausreichender Anzahl Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten werden (u. a. südlich und nördlich des Marstaller Hofes).

Eine Durchlässigkeit vom neuen Einzelhandelsstandort an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße zu den bestehenden, höherliegenden Handelsflächen auf Stadtberger Flur ist infolge des vorhandenen Geländesprunges (Höhendifferenz 2-3 m), der hier geplanten geschlossenen Heckenstruktur sowie teilweise vorgesehenen Stützwand / Lärmschutzwand künftig nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Einzelhandelsstandort ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bereits sehr gut erschlossen (siehe Kapitel 2.7). Mit dem vorhandenen ÖPNV-Angebot liegt bereits ein angemessener Einzugsbereich für Bushaltestellen (≤ 400 m) bzw. für Straßenbahnhaltestellen (≤ 500 m) vor. Ein unmittelbares Erfordernis zum Ausbau des ÖPNV bzw. zur Neuordnung des umliegenden Haltestellennetzes ist infolge der geplanten Neuordnung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit der auf Augsburger Flur geplanten Verbreiterung der Kriegshaberstraße und der Umsetzung einer neuen Querungshilfe in diesem Straßenraum (siehe Kapitel 5.3.1) wird die in diesem Bereich in Fahrtrichtung

Süd vorhandene Bushaltestelle nach Süden verschoben, neu gestaltet und barrierefrei ausgebaut.

5.3.3 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des neu geordneten Einzelhandelsstandortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird künftig für den Kunden- und den Lieferverkehr vollständig voneinander getrennt umgesetzt. Während die Erschließung für den kundenbasierten MIV und die hierfür geplanten Stellplätze ausschließlich auf Augsburger Flur über eine neue Ein- / Ausfahrt zur Kriegshaberstraße erfolgt, wird für den Lieferverkehr auf Stadtberger Flur eine neue Ein- / Ausfahrt zur Ulmer Straße geschaffen. Die neuen, auf Augsburger Flur liegenden Freiflächen sind künftig autofrei. Die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen in der Ulmer Straße und der auf Augsburger Flur liegenden Kriegshaberstraße müssen in Teilbereichen baulich angepasst werden.

Für die neue Ein-/Ausfahrt für den Lieferverkehr müssen in der Ulmer Straße zwei Straßenbäume gefällt werden. Statt des hier bislang existierenden Straßenbegleitgrünstreifens wird ein 13,80 m breiter Ein- / Ausfahrtsbereich zwischen bestehendem Fahrbahnrand und der künftig wieder grenzständigen Neubebauung ausgebildet. In Abstimmung mit den maßgebenden Fachdienststellen ist für die neue Ein- / Ausfahrt ausschließlich eine Verkehrsabwicklung „von Westen kommend und nach Osten ausfahrend“ vorgesehen. Zudem lässt die in der Ulmer Straße bestehende Markierung auch keine andere Erschließung für den Lieferverkehr in diesem Bereich zu.

In Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Augsburg wird die nach Norden führende, auf Augsburger Flur gelegene Fahrspur der Kriegshaberstraße im Bereich der neuen Ein- / Ausfahrt zum Einzelhandelsstandort auf 5,50 m erweitert, um hier eine Linksabbiegespur samt Aufstellbereich für Pkw umsetzen zu können. In der Folge wird die nach Süden führende Fahrspur (Breite 3,0 m) teilweise nach Westen auf das bisherige Areal des Einzelhandelsstandortes verschwenkt. Die Gesamtbreite der Kriegshaberstraße beträgt im Bereich der neuen Linksabbiegespur künftig 11,50 m, um am westlichen und östlichen Rand dieses Straßenraumes einen jeweils 1,50 m breiten Radfahrerschutzstreifen anlegen zu können. Im Zuge der Verschwenkung der Fahrbahn wird auch der künftig 2,50 m breite Gehweg auf der Westseite des Straßenraumes über das bisherige Areal des Einzelhandelsstandortes geführt.

Über die unmittelbar anliegenden Straßen ist der Standort auch für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge angemessen erschlossen. Ergänzend zu den beiden neuen Ein- und Ausfahrten wird auf Augsburger Flur auf dem Grundstücksstreifen südlich der geplanten Neubebauung eine Feuerwehrzufahrt einschließlich zugehöriger Aufstellfläche umgesetzt (siehe auch Kapitel 5.2.3.3).

Zur Beurteilung des künftigen Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten gemeindeübergreifenden Vorhabens wurden in einer ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr

2021 nochmals auf deren Gültigkeit im Hinblick auf den zwischenzeitlich maßgebenden Prognosehorizont 2038 beurteilt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass sich bei den Verkehrsmengen für die maßgeblichen Knotenpunkte „Ulmer Landstraße / Kriegshaberstraße“ und „Bürgermeister-Ackermann-Straße / Kriegshaberstraße“ keine relevanten Abweichungen im Vergleich der Prognosehorizonte 2030 und 2038 ergeben. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen bleiben hier weitestgehend stabil, teilweise sind diese sogar etwas rückläufig. Für die maßgeblichen Knotenpunkte ist damit auch für den Prognose-Planfall 2038 noch von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit in den relevanten Spitzenstunden auszugehen.

Die grundsätzlichen Aussagen der Verkehrsuntersuchungen aus dem Jahr 2021 konnten in der aktuellen fachgutachterlichen Stellungnahme bestätigt werden. Ein Erfordernis zur Ausbildung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen bzw. zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte ist bei Umsetzung des Vorhabens damit nicht gegeben.

5.3.4 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Büros etc.) muss nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen grundsätzlich auf privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Zur Sicherung eines attraktiven, erlebbaren Freiraumes zwischen der Neubebauung und dem auf Augsburger Flur liegenden, künftig von neueren Anbauten freigestellten, sanierten Marstaller Hof, werden im Erdgeschoss (Parkdeck) und Untergeschoss (Tiefgarage) des südlichen, vorwiegend auf Augsburger Flur liegenden Gebäudeteils der Neubebauung insgesamt etwa 250 Kfz-Stellplätze für die Kunden, Nutzer und Besucher des Einzelhandelsstandortes umgesetzt. Diese Kfz-Stellplätze erhalten eine Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit über die Kriegshaberstraße. Mit den künftigen Versorgungsflächen im 1. Obergeschoss der Neubebauung sind diese Kfz-Stellplätze über Aufzüge bzw. Rollsteige verknüpft. Zusätzlich erhält die Tiefgarage über eine Treppenanlage („Tiefhof“) auf Augsburger Flur eine direkte Anbindung an den neuen, urbanen Freiraum zwischen den künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof). Neben den im Parkdeck und innerhalb der Tiefgarage konzipierten Kfz-Stellplätzen werden außerhalb der Neubebauung keine weiteren Stellplätze umgesetzt.

Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen werden auch noch die nach den städtischen Stellplatzsatzungen erforderlichen Fahrradstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen umgesetzt. Nach dem aktuellen Planungskonzept werden auf Augsburger Flur nördlich und südlich des Marstaller Hofes, im Umfeld des Zugangs zum „Tiefhof“ sowie an der nordwestlichen Ecke des neuen Freiraumes etwa 114 oberirdische Fahrradstellplätze angeboten. Weitere 10 Fahrradabstellplätze werden witterungsgeschützt im Bereich des geplanten Parkdecks (Erdgeschoss) bzw. der hier vorgesehenen Tiefgarage (Untergeschoss) verortet. Hier sollen auch einige Sonderabstellplätze für fahrradbasierte Transportfahrzeuge angeboten werden.

Die gesamte Abwicklung des Anlieferverkehrs erfolgt künftig im Erdgeschoss des nördlichen, vorwiegend auf Stadtberger Flur liegenden Gebäudeteils der Neubebauung. Hierfür werden innerhalb der neuen Gebäudestrukturen die erforderlichen Verkehrsflächen für Rangierfahrten einschließlich Be- und Entladerampen sowie die nötigen Lagerflächen und Flächen zur Aufbewahrung der beim Betrieb anfallenden Abfälle und Wertstoffe vorgesehen. Damit kann der neue, auf Augsburger Flur liegende Freiraum des Einzelhandelsstandorts künftig auch von sämtlichen Lieferverkehren freigehalten werden.

5.4 Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des neuen Einzelhandelsstandortes basiert auf dem aktuellen Planungskonzept (siehe Kapitel 5.1), zu dem das Büro Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner zur landschaftsplanerischen Vertiefung der Grün- und Freiflächenplanung hinzugezogen wurde. Die künftigen, vorwiegend auf Augsburger Flur liegenden Freiflächen des Einzelhandelsstandortes werden in dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Augsburg (Bebauungsplan Nr. 304) überplant und inhaltlich geregelt. Die in diesem Zusammenhang geplante Ausprägung der die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) umgebenden Freiräume sichert einerseits eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Inneren des neuen Einzelhandelsstandortes und schafft andererseits aber auch die nötige Distanz / Abschirmung gegenüber schutzbedürftigeren Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Standortes.

Innerhalb des Plangebietes verbleibt neben den überbaubaren Grundstücksflächen für eine Neubebauung und den darüber hinaus festgelegten Flächen für eine Unterbauung mit einer Tiefgarage lediglich im südwestlichen Randbereich ein schmaler Streifen, der künftig weder über- noch unterbaut ist. Hier wird eine geschlossene Heckenstruktur aus heimischen Sträuchern angelegt. Mit dieser linearen Hecke, die sich auf Augsburger Flur nach Süden fortsetzt, wird eine klare räumliche Trennung gegenüber den westlichen, auf Stadtberger Flur bestehenden Handelsflächen sichergestellt und die Durchlässigkeit von Westen in Richtung Einzelhandelsstandort unterbunden (siehe auch Kapitel 4.1).

Die im Zuge der geplanten Neuordnung des Einzelhandelsstandortes bzw. aufgrund der bereits begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung bereits im Februar 2026 entnommenen Gehölze (ausschließlich auf Augsburger Flur) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen der Stadt Augsburg durch Neupflanzungen auch wieder auf den auf Augsburger Flur liegenden Freiräumen im Umfeld der künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) kompensiert. Nachdem auf Stadtberger Flur zu Verfahrensbeginn keinerlei Gehölzstrukturen vorhanden waren, muss hier auch kein Ersatz geschaffen werden.

Flachdächer ab 10 m² und damit nahezu die gesamte Dachfläche der Neube-

bauung muss nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention, sondern auch aus Sicht der grünordnerischen Gestaltung im Sinne des Dachs als „fünfte Fassade“ begrünt werden. Zudem fungieren die mindestens extensiv begrünten Dachflächen künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen innerhalb der verhältnismäßig dicht bebauten Siedlungsgebiete des nördlichen Stadtgebietes von Stadtbergen und des Augsburger Stadtteiles Kriegshaber.

5.5 Immissionsschutzkonzept

5.5.1 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Der neu zu ordnende Einzelhandelsstandort befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der teilweise stark frequentierten, umliegenden Verkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße etc.), über welche in Teilabschnitten auch die Straßenbahnlinie 2 (Schienenverkehrsgeräusche) verläuft. Im Umfeld des Standortes finden sich auch mehrere gewerbliche und sonstige Nutzungen (Gewerbe- und Handelsflächen in Stadtbergen, Veranstaltungsbetriebe etc.), deren Geräusche teilweise im Plangebiet wahrnehmbar sein werden. Hierbei sind für das Plangebiet insbesondere die Verkehrsgeräusche der unmittelbar anliegenden Verkehrswege einschließlich der hierüber teilweise verlaufenden Straßenbahnlinie maßgebend. Nachdem die am neu geordneten Einzelhandelsstandort vorgesehenen Nutzungen vorwiegend kein besonderes Schutzbedürfnis aufweisen, sind auch infolge der einwirkenden Verkehrsgeräusche künftig keine Konflikte für die aktuelle Planung zu erwarten. Bei der Konkretisierung der einzelnen Nutzungen im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens können bei Bedarf für einzelne Nutzungen mit etwas höherem Schutzbedürfnis (Büros etc.) auch noch entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Lüftungseinrichtungen etc.) umgesetzt werden.

5.5.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Mit dem Betrieb des geplanten Einzelhandelsstandortes und der für den denkmalgeschützten, auf Augsburger Flur gelegenen Marstaller Hof vorwiegend gastronomischen Nutzung sind grundsätzlich Geräusche verbunden (Anlieferung, Pkw Tief- / Parkgarage, Pkw Ein- / Ausfahrt, Anlagentechnik / Lüftungsanlagen etc.), die auf die Nachbarschaft einwirken. Die gastronomische Nutzung ist vor allem nachts relevant, da deren Geräusche dann nicht durch den Einzelhandelsbetrieb überlagert werden. Zur Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen der gemeindeübergreifenden Planung wurde vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Untersuchung vom 04.05.2026). Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen infolge der westlich bzw. südwestlich benachbarten Gewerbegebiete / Handelsstandorte im Stadtgebiet Stadtbergen, wurden die schalltechnischen Auswirkungen der gemeindeübergreifenden Planung auf die schutzbe-

dürftigen Nutzungen (allgemeine Wohngebiete) in den benachbarten Siedlungsgebieten der Städte Stadtbergen und Augsburg untersucht.

Unter der Voraussetzung, dass während des Nachtzeitraumes (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) keine Liefertätigkeiten erfolgen und bestimmte bauliche Vorgaben (Anlieferung sowie Be-/Entladetätigkeiten im Gebäude, Pkw-Stellplätze in Tiefgarage bzw. gebäudeinternem Parkdeck, zurückhaltende Gebäudeöffnungen, schallabsorbierende Verkleidungen etc.) berücksichtigt werden, liegen die Beurteilungspegel an sämtlichen schutzbedürftigen Nutzungen im näheren Umfeld des Einzelhandelsstandortes (jeweils Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes) mehr als 6 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die vom neu geordneten Einzelhandelsstandort tagsüber ausgehende Zusatzbelastung ist gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm damit als nicht relevant anzusehen.

Bei ausschließlicher Betrachtung der auch künftig zulässigen gastronomischen Nutzung des auf Augsburger Flur gelegenen Marstaller Hofes für den Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde), liegen die Beurteilungspegel an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft künftig noch um mindestens 2,2 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten.

Zudem können sowohl für den künftigen Betrieb des Nahversorgungszentrums als auch für die gastronomische Nutzung des Marstaller Hofes die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm (Überschreitung Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tagsüber bzw. um nicht mehr als 20 dB(A) nachts) an allen maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung stellt nachvollziehbar dar, dass die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der angesetzten Betriebsdaten und Rahmenbedingungen (keine nächtliche Anlieferung, schallabsorbierende Bauausführung etc.) auf dem gemeindeübergreifenden Areal künftig schalltechnisch verträglich abgebildet werden können und keine Lärmkonflikte zu erwarten sind. Ein Erfordernis zur Festlegung besonderer immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gegeben, da das Nahversorgungzentrum eine gemeinsame Organisationsstruktur hat und der konkrete Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm im nachfolgenden (gemeinsamen) bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Sonderbau) geführt werden kann und muss. In diesem Zusammenhang müssen dann auch die haustechnischen Anlagen schalltechnisch so ausgelegt werden, dass sie mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten verbleiben.

Das durch die geplanten Nutzungen ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen liegt nach Einschätzung des Fachgutachters im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und erfüllt nicht die kumulativen Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm. Es kann demnach ohne eine detaillierte Betrachtung als zumutbar angesehen werden.

5.6 Ver- und Entsorgungskonzept

5.6.1 Wasserversorgung

Der Anschluss des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes erfolgt auch künftig über das in der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße anliegende Wassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschutz) ist damit weiterhin durch den Anschluss an das Trinkwassernetz der swa Wasser GmbH sichergestellt. Von den anliegenden Trinkwasserleitungen aus können neue Hausanschlussleitungen zu der geplanten Neubebauung verlegt werden.

5.6.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem gemeindeübergreifenden Standort erfolgt auch künftig über die in der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße anliegenden Kanäle der Stadt Augsburg. Von diesen können bei Bedarf neue Hausanschlusskanäle zur geplanten Bebauung geführt werden. Da die überplanten Flächen bereits bislang in ähnlicher Form genutzt wurden, ist auch nach der baulichen Neuordnung / Entwicklung des Standortes weiterhin mit Schmutzfrachten zu rechnen, die von der Kanalisation aufgenommen werden können. Die Kläranlage der Stadt Augsburg kann die anfallenden Abwässer auch künftig ausreichend reinigen.

5.6.3 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. Im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes wird daher sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik vor Ort auf den privaten Grundstücksflächen dem Untergrund zugeführt. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um die Möglichkeit von Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes des Büros Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner vom 13.07.2021 in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg nachgewiesen. Die Entwässerung ist vorwiegend auf Augsburger Flur über Rigolenfüllkörper vorgesehen, welche eine sehr flexible Lösung (mehrlagig und mehrreihig verlegbar) für die

in innerstädtischen Lagen regelmäßig nur äußerst geringe Flächenverfügbarkeit darstellen. Den unter der neuen urbanen Platzfläche, unter der Neubebauung sowie unter der Feuerwehrzufahrt im Süden vorgesehenen Rigolen werden Reinigungsanlagen (Sedimentationsschächte etc.) vorgeschaltet. In Verbindung mit der für den Großteil der Dachfläche der Neubebauung vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung und deren wasserwirtschaftlichen Funktionen (Rückhaltung, Verdunstung, Filterwirkung), wird auch für den künftig noch stark verdichteten, gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort ein praktikabler Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet.

Im Zuge der bereits laufenden Maßnahmen zur Altlastensanierung wird ein Großteil des Standortes bis zu den anstehenden quartären Kiesen (Tiefe ca. 6 bis 7 m) ausgekoffert. Bei den sich anschließenden Erd- und Rohbauarbeiten sollen diese Flächen mit Materialien aufgefüllt werden, die eine gute Versickerungseignung besitzen. Im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Objektplanung ist zu beachten, dass bei einem Grundwasseranstieg (Starkregenereignis etc.) ein deutlicher Rückgang der Sickerkapazität des Untergrundes anzunehmen ist.

5.6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gemeindeübergreifenden Standortes ist über das in der Ulmer Straße bzw. der Kriegshaberstraße bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden. Eine innerhalb der ehemaligen Handelsgebäude vorhandene Trafostation wurde bereits zurückgebaut. In Abstimmung mit der swa Netze GmbH wird im Untergeschoss der Neubebauung eine neue Trafostation umgesetzt (auf Augsburger Flur), über welche die Stromversorgung des Einzelhandelsstandortes künftig sichergestellt werden kann.

Mit der zwingenden Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung (Art. 44a BayBO) besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität und gegebenenfalls von Mieterstromkonzepten.

5.6.5 Heizenergie

Für die Heizenergieversorgung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes soll ein zukunftsfähiges, innovatives System („Kälte-Klima-Verbund“) gewählt werden, bei dem vorrangig die Abwärme der künftigen Kälteanlagen für die Wärmeversorgung herangezogen wird. Zur Deckung der Heizlast bei sehr kalten Temperaturen (Heizspitzen) wird ergänzend eine Wärmepumpe in Kombination mit der gebäudeintegrierten Photovoltaik verwendet. Ein Einsatz von fossilen Energieträgern (Gas etc.) ist nicht vorgesehen.

5.6.6 Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Augsburg GmbH bzw. der Deutschen Telekom GmbH an, über die auch der neu geordnete Einzelhandelsstandort erschlossen werden kann. Vom

bestehenden Leitungsnetz aus können neue Hausanschlussleitungen zur Neubebauung verlegt werden. Im Straßenraum der Ulmer Straße verläuft zudem eine Lichtwellenleiter-Trasse der Stadtwerke Augsburg GmbH, die von der Planung aber nicht tangiert wird.

5.6.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes ist auch künftig über die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg bzw. der Stadt Augsburg gesichert und kann weiterhin über die Ulmer Straße und die Kriegshaberstraße abgewickelt werden. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt Augsburg bzw. des Landkreises Augsburg ist künftig nicht vorgesehen.

Die Müllbehältnisse werden im Anlieferbereich in eigenständigen Räumlichkeiten etc. innerhalb des nördlichen Gebäudeteils der Neubebauung (Erdgeschoss) untergebracht. An den Abholtagen werden diese dann am Rand der neuen Zufahrt zur Ulmer Straße zur Abholung bereitgestellt. Sonstige betriebliche Abfälle, Wertstoffe (z. B. Kartonagen) etc. sollen ebenfalls im Anlieferbereich innerhalb des Erdgeschosses der Neubebauung gesammelt und durch private Entsorgungsunternehmen im Auftrag der künftigen Betreiber entsorgt werden.

6. Umweltbericht

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten und mit den maßgebenden Fachdienststellen abgestimmten Fachgutachten / -untersuchungen (artenschutzrechtliche Prüfung, Konzept Altlastensanierung, schalltechnische Untersuchung etc.) vervollständigt.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine bauliche Neuordnung / Entwicklung eines bereits seit Jahren weitestgehend brachliegenden Handelsstandortes an der Schnittstelle der beiden Städte Stadtbergen und Augsburg. Das in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegende Areal soll im Zuge einer gemeindeübergreifenden Planung durch die Neubebauung mit einem zweigeschossigen Gebäudekomplex städtebaulich geordnet und als Einzelhandelsstandort mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel), der auch der Nahversorgung dienen soll, sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten revitalisiert werden. Zwischen der Neubebauung und dem auf Augsburger Flur fortbestehenden, denkmalgeschützten Gebäude des Marstaller Hofs soll eine attraktive Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Die angestrebte Revitalisierung trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Zielsetzung werden die überplanten Flächen als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO im Bebauungsplan S 93 festgesetzt. Damit kann der frühere Einzelhandelsstandort an der Schnittstelle der beiden Städte Stadtbergen und Augsburg in modifizierter, zeitgemäßer Form revitalisiert und gestärkt werden.

Weitere Einzelheiten zum Inhalt und zu den Zielen der Planung siehe auch Kapitel 1. „Anlass der Planung“ und Kapitel 5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

Nachdem der Einzelhandelsstandort teilweise auf Augsburger Flur liegt, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der gemeindeübergreifenden Planungen parallel auch im Stadtgebiet Augsburg der Flächennutzungsplan (FP-Änderung 1995-208) geändert und ein Bebauungsplan (BP Nr. 304) aufgestellt, mit dem Ziel einer zeitgleich über die Gemeindegrenzen angepassten Baurechtsschaffung für die geplante Neuordnung / Entwicklung des Standortes.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Für den auf Stadtberger Flur liegenden Teilbereich des neuzuordnenden Einzelhandelsstandorts sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel 3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel 4. „Planungsvorgaben“ und Kapitel 5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Planbereichs und der Umgebung“ und Kapitel 5.5. „Immissionsschutzkonzept“.

6.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung des überplanten Areals weiterhin auf Basis des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel 3.2.) möglich, d. h. eine bauliche Entwicklung entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Eine (Um-)Nutzung der bis vor kurzem noch bestehenden Gebäudestrukturen scheidet aus, da diese im Rahmen der schon begonnenen Altlastensanierung bereits zurückgebaut wurden.

Eine Neuordnung und Entwicklung des Areals zu einem zeitgemäßen, gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort wäre nach geltendem Planungsrecht ebenso wenig möglich wie auf Augsburger Flur die Gestaltung eines attraktiven, erlebbaren Freiraumes zwischen den Gebäudestrukturen (Marstaller Hof, Neubebauung). Zudem wäre auch keine bauliche Erweiterung umliegender Straßenräume (Kriegshaberstraße) zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr (Querungshilfe etc.) möglich.

6.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen (Parkdeck etc.) zurückgebaut und stattdessen eine hochwertig gestaltete und zeitgemäße Neubebauung umgesetzt. In einem zweigeschossigen, gemeindeübergreifenden Gebäudekomplex, einschließlich darunterliegender Tiefgarage, das sich auf Augsburger Flur nach Osten und Süden fortsetzt, können künftig alle geplanten Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Läden etc.) sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen und der ruhende Verkehr (Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Anlieferung etc.) untergebracht werden.

Im Zusammenspiel mit den parallel laufenden Planungen der Stadt Augsburg (Bebauungsplan Nr. 304) wird im Zuge der baulichen Neuordnung des in prominenter Lage unmittelbar an der Schnittstelle der beiden Städte Stadtbergen und Augsburg gelegenen Areals ein attraktiver, erlebbarer Freiraum mit neuen klimaresilienten Gehölzstrukturen sowie hochwertigen Angeboten (Sitzmöglichkeiten, Außengastronomie etc.) im Umfeld der Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) geschaffen, der künftig eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich des neuen Einzelhandelsstandortes gewährleistet.

6.2.1.3 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebiets. Bislang kommt den überplanten Flächen keinerlei Wohn-, Erholungs- oder Versorgungsfunktion zu. Die in den bis vor kurzem noch existierenden Gebäudestrukturen ursprünglich vorhandenen Freizeitangebote (Fitness, Squash etc.) wurden bereits vor Jahren aufgegeben, sodass der Standort seit längerem auch keine diesbezüglichen Funktionen mehr aufweist. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Areale liegen unmittelbar nördlich der Ulmer Straße, östlich der Kriegshaberstraße und in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet.

Lärmvorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung im Plangebiet insbesondere durch die Verkehrsemissionen der unmittelbar anliegenden, teilweise stark frequentierten Hauptverkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße etc.) und die hierüber teilweise verlaufende Straßenbahn (Linie 2 in Ulmer Straße und Neusäßer Straße). Zudem liegen in der Umgebung des Einzelhandelsstandortes insbesondere auf Stadtberger Flur verschiedene gewerbliche und sonstige Bestandsstrukturen (Einzelhandelsflächen etc.) mit gewerblichem Emissionspotenzial. Hierbei handelt es sich jedoch um Lärmeinwirkungen, die mit dem am Standort geplanten Nutzungsspektrum (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) auch weiterhin in Einklang gebracht werden können. Für Büro- oder Aufenthaltsräume muss die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei Bedarf ggf. durch ergänzende Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Lüftungseinrichtungen etc.) sichergestellt werden.

Bei Durchführung der Planung werden sich neue verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen einstellen, die sich am Standort und dessen Umfeld aber von der ursprünglichen Nutzung des Areals nicht wesentlich unterscheiden werden. Nach den Ergebnissen einer in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, der Stadt Augsburg durchgeführten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 04.05.2026 werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes auch bei Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes künftig weiterhin erfüllt (siehe hierzu auch Kapitel 5.5.2.).

Mit Umsetzung der gemeindeübergreifenden Planung wird eine in den letzten Jahren / Jahrzehnten wenig ansehnliche Handelsbrache in einen zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit einem attraktiven, erlebbaren Freiraum (vorwiegend auf Augsburger Flur) überführt, dessen Ausformung und Struktur städtebaulich gut in die heterogenen Siedlungsstrukturen der Umgebung integriert werden kann. Damit kann auch der Erholungs- und Aufenthaltswert des gesamten Standortes künftig nachhaltig erhöht werden.

Bei Nichtdurchführung der gemeindeübergreifenden Planung würde das Plangebiet weiterhin als unzugängliche Brachfläche verbleiben. Die angestrebte

Revitalisierung und Neuordnung des Areals wäre auf Grundlage der Vorgaben des geltenden Planungsrechtes nach den Erfahrungen der letzten Jahre nicht wahrscheinlich. In Verbindung mit den Erdbewegungen infolge der bereits laufenden Maßnahmen zur Sanierung schadstoffbelasteter Auffüllungen, würde sich die Unzugänglichkeit des Standortes auf Jahre verfestigen. Von einer zeitgemäßen Aufwertung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes mit einem attraktiven, erlebbaren Freiraum wäre nicht auszugehen.

6.2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das gesamte Plangebiet war zu Beginn des Aufstellungsverfahrens durch die seit Jahren leerstehenden Handelsgebäude und die großflächig versiegelten Flächen einer ebenfalls nicht mehr genutzten Kfz-Stellplatzanlage (bestehendes Parkdeck) bereits annähernd vollflächig versiegelt. Gehölzstrukturen konnten sich in der Vergangenheit daher in diesem Bereich nicht entwickeln.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht (siehe Kapitel 6.2.6.2.).

Im Rahmen einer ersten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP vom 13.09.2021) wurden im Bereich der gemeindeübergreifenden Handelsbrache keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorgefunden. Dem zu Beginn des Verfahrens hier noch vorhandenen Gebäude- und Gehölzbestandes (Gehölze ausschließlich auf Augsburger Flur) wurde zwar ein gewisses Habitatpotenzial für gebäude- oder gehölzbrütende Arten des Siedlungsraumes attestiert, letztlich haben die durchgeführten Begehungen (zuletzt März 2026) aber weder im und am Gebäudebestand noch an den Bestandsbäumen Hinweise (Hangplätze, Kotspuren, Höhlen etc.) auf ein Vorkommen von Fledermäusen ergeben. Aufgrund der Habitatausstattung konnte ein Vorkommen sonstiger prüfungsrelevanter Säugetierarten wie auch von relevanten Artvorkommen aus der Gruppe der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit von Europäischen Vogelarten konnte nach den erfolgten Begehungen von einem Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ ausgegangen werden, für die infolge der umgebenden Siedlungsräume und dortigen Habitatstrukturen auch nach Umsetzung der geplanten Neuordnung des Areals weiterhin günstige Erhaltungszustände gegeben sind.

Im Vorfeld der zwischenzeitlich begonnenen Maßnahmen zur Altlastensanierung sowie zum Rückbau der Bestandsgebäude (ausgenommen Marstaller Hof auf Augsburger Flur) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg nochmals eine Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP-Aktualisierung

vom März 2026) durchgeführt. In dieser haben sich die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 bestätigt. Nach wie vor zeigten sich keine Hinweise auf geschützte Arten.

Um auch künftig mögliche Gefährdungen von geschützten Arten zu vermeiden, wurden durch den Gutachter Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgesprochen. Ein Erfordernis von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat sich nicht ergeben. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 6.2.6.2. zu entnehmen.

Mit der im Bebauungsplan S 93 festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (insektenfreundliche Beleuchtung), sowie den darüber hinaus zwischen der Stadt Augsburg und dem Vorhabenträger vertraglich getroffenen Regelungen zu Vogelschutzmaßnahmen an den Fassaden (wo erforderlich vertikale schwarze Streifen auf Glasfassaden) wird eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von geschützten Tier- und Pflanzenarten grundsätzlich ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden mit der Planung damit nicht erfüllt

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das gesamte Plangebiet eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (§ 34 BauGB), mit vergleichbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt möglich. Aufgrund der begonnenen Altlastensanierung und zum Gebäuderückbau wäre aber eher davon auszugehen, dass das Areal weiterhin als unzugängliche Brachfläche verbleibt und der natürlichen Sukzession überlassen wird. Eine Verfüllung der offenen Grube sowie neue Gehölzpflanzungen oder Begrünungen, d. h. einer Entstehung neuer Habitatstrukturen wären in diesem Fall für das gemeindeübergreifende Areal nicht zu erwarten.

6.2.1.5 Schutzgut Fläche

Mit den vor Beginn der Altlastensanierung vorhandenen Handelsgebäuden sowie der Kfz-Stellplatzanlage (Parkdeck) war das Plangebiet bei Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens bereits nahezu vollflächig versiegelt (GRZ II annähernd 1,0). Nach Aufgabe der bisherigen gemeindeübergreifenden Handelsnutzung wurden die überplanten Flächen aber seit einigen Jahren nicht mehr effektiv genutzt und waren dem Vandalismus und Verfall ausgesetzt. Seit Aufgabe der temporären Zwischennutzung durch das Staatstheater (Veranstaltungen) steht auch das namensgebende, auf Augsburger Flur gelegene Gebäude des Marstaller Hofes mittlerweile komplett leer. Der Rückbau der Bestandsgebäude (ausgenommen Marstaller Hof) ist abgeschlossen. Schon zu Verfahrensbeginn existierten im Plangebiet keinerlei Flächen, die infolge der ursprünglichen Handelsnutzung noch keine Beeinträchtigungen erfahren haben. Durch die Altlastensanierung (flächiger Bodenaushub) werden auch diese Flächen in weiten Teilen noch eine Veränderung erfahren.

Die gemeindeübergreifend geplante Neugestaltung und Entwicklung des an der Schnittstelle der beiden Städte Stadtbergen und Augsburg gelegenen Areals zu einem Einzelhandelsstandort trägt dem landesplanerischen Grundsatz

nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da ein seit Jahren brachgefallener, nahezu vollflächig versiegelter, innerstädtischer Handelsstandort künftig wesentlich effektiver und klimaangepasster genutzt wird.

Mit Umsetzung des maßgeblich durch großflächigen Einzelhandel genutzten Standortes kann einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf der sogenannten „Grünen Wiese“ wirksam begegnet werden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Die die künftigen Gebäudestrukturen (Neubebauung, Marstaller Hof) umgebenden halböffentlichen/privaten Grün-/Freiräume (vorwiegend auf Augsburger Flur), sichern einen angemessenen Anteil an gestalterisch wirksamen Freiflächen, die künftig wichtige Funktionen (Aufenthalts-/Erholungsraum, Retentions-/Versickerungsflächen etc.) inmitten der gewachsenen Siedlungsgebiete von Stadtbergen und Augsburg (Stadtteil Kriegshaber) erfüllen werden. Bei Durchführung der Planung bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ II 1,0) im Plangebiet unverändert gegenüber dem Ausgangszustand zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre grundsätzlich eine bauliche Entwicklung entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht möglich, d. h. eine Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB. Selbst in diesem Fall würde sich die Flächenbilanz zwischen bebauten Flächen und Freiflächen aber nicht wesentlich vom Ausgangszustand zu Beginn des Verfahrens unterscheiden. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre ist aber eher davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin nicht besonders effektiv genutzt werden und als unzugängliche Brachfläche verbleiben. Eine Nachnutzung des bisherigen Gebäudebestandes ist ausgeschlossen, da der vollständige Gebäuderückbau erfolgt ist.

6.2.1.6 Schutzgut Boden

Das gesamte Plangebiet war mit dem ursprünglichen, großflächigen Handelsgebäude und der dieses teilweise überlagernden Kfz-Stellplatzanlage (Parkdeck) bereits nahezu vollständig versiegelt (Beton-, Asphaltflächen). Es ist davon auszugehen, dass die oberen Bodenschichten durchwegs gestört sind, zumal die Flächen südlich des auf Augsburger Flur gelegenen, denkmalgeschützten Marstaller Hofes in der Vergangenheit als Schuttgrube dienten. Naturnahe Bodenstrukturen waren auf den überplanten Flächen im Plangebiet auch bereits zu Beginn des Verfahrens nicht mehr anzutreffen.

Im Rahmen einer Untersuchung der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG (14301BE01 vom 10.10.2016) zu den im Bereich des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes vorliegenden Untergrundverhältnissen wurden bis zu 6 m mächtige Auffüllungen mit einem hohen Anteil an Fremdbeimengungen aufgeschlossen. Nach den durchgeführten Analysen erhielten diese teilweise relevante Gehalte an PAK, MKW und Schwermetallen. Typisch für eine Verfüllung aus unterschiedlichen Abfällen, zeigten die Altablagerungen eine in sich heterogene Schadstoffverteilung, die keine konkrete Eingrenzung von Bereichen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen möglich machte. Eine Mobilisierung bzw. Austragung der Schadstoffe in die unterlagernden Bodenschichten

konnte aufgrund der intakten Oberflächenversiegelung weitestgehend ausgeschlossen werden. Infolge der bekannten Schadstoffbelastungen werden die baulich neu zu ordnenden Grundstücksflächen im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Auf Grundlage eines mit dem Umweltamt, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg abgestimmten Sanierungskonzeptes der Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG (Konzept vom 29.04.2026) wurde mit der Abgrabung und Sanierung der bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen begonnen. Mit Ausnahme eines aus baupraktischen Gründen verbleibenden Randstreifens und eines Bereichs mit zu erhaltendem Baumbestand (ausschließlich auf Augsburger Flur) werden die bekannten Altlasten unter fachgutachterlicher Begleitung vorwiegend bis zu den anstehenden Talkiesen ausgegraben. Der Aushub wird vorsortiert, chargenweise und analytisch beprobt sowie anschließend fachgerecht entsorgt. Die Einhaltung des Sanierungszieles (Materialwerte BM-0 entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung) wird durch eine flächige Beprobung und Analytik der Aushubsohle und Baugrubenwände abschließend nachgewiesen. Sämtliche geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen bzw. Verfüllungen werden erst begonnen, wenn dies mit dem angestrebten Sanierungsziel vereinbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass nach erfolgter Sanierung keine Auffüllungen verbleiben, die eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser darstellen oder mit den geplanten Nutzungen unvereinbar sind.

Bei Durchführung der Planung werden die bestehenden Gebäude und sonstigen Strukturen (Parkdeck etc.) zurückgebaut und stattdessen eine zweigeschossiger Neubau mit Tiefgarage und einem neuen, urbanen Freiraum (vorwiegend auf Augsburger Flur) errichtet. Der Versiegelungsgrad bleibt im Plangebiet annähernd gleich, sodass keine wesentlichen Verschlechterungen im Hinblick auf Bodenfunktionen zu erwarten sind. Die schadstoffbelasteten Auffüllungen sollen gemeindeübergreifend unter gutachterlicher Begleitung abgegraben und fachgerecht entsorgt werden. Ein potenzieller Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kann künftig ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre grundsätzlich eine bauliche Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich, d. h. eine Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.
Die in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg bereits begonnene Sanierung von schadstoffbelasteten Auffüllungen würde nicht erfolgen. Eine Belastung des Standortes mit Altlasten wäre damit auch weiterhin gegeben, so dass auch keine Entlassung aus dem Altlastenkataster möglich wäre.

6.2.1.7 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei jahreszeitlich bedingten Höchstwasserständen zwischen etwa 7,0 bis 9,0 m unter dem anstehenden Geländeniveau, mit einer Fließrichtung zur östlich bzw. nordöstlich liegenden Wertach (Entfernung ca. 2,5 km). Bei den auf dem gemeindeübergreifenden

Areal durchgeführten Untersuchungen wurde Grundwasser lediglich in einer der vorgenommenen Bohrungen in einer Tiefe von etwa 6,80 m (lokaler Stauhorizont) angetroffen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst bzw. dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Das überplante Areal liegt weder im Einwirkungsbereich eines hundertjährlichen (HQ_{100}) noch eines Extremhochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Der unmittelbar anliegende Straßenraum der Ulmer Straße sowie der nördliche, auf Augsburger Flur befindliche Abschnitt der Kriegshaberstraße bis auf Höhe der Gieseckestraße fungieren bei Starkregenereignissen als potenzielle Fließwege mit „starkem Abfluss“. Demzufolge ist der Kreuzungsbereich der Ulmer Straße mit der Kriegshaberstraße und der Bereich um den Marstaller Hof als „wassersensibler Bereich“ eingestuft, wobei für den gemeindeübergreifenden Standort bislang keine Überflutungen infolge von Extremereignissen (Starkregen etc.) bekannt sind.

Von den am Standort bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen (siehe Ausführungen zum Schutzgut Boden, Kapitel 6.2.1.6) gehen nach den durchgeführten Untersuchungen bislang keine Gefährdungen für das Grundwasser aus. Nach Abschluss der in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg eingeleiteten Altlastensanierung (Entsorgung etc.) kann ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser im Bereich des gemeindeübergreifenden Standortes ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen / Abschätzungen zum Grundwassergefährdungspotenzial sind in der Folge für das Plangebiet nicht erforderlich.

Bei Durchführung der Planung wird das gesamte Areal zwar baulich neu geordnet, es ergeben sich hierdurch aber keine wesentlichen Veränderungen beim Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Ausgangszustand bei Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (GRZ II jeweils 1,0). Analog zum Schutzgut Boden sind damit keine neuen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Areals zu erwarten. Die Auswirkungen auf die natürlichen Wasserkreisläufe (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) werden nicht nachteilig verändert. Das gesamte unbelastete Niederschlagswasser wird auf den privaten, nach Beendigung der Altlastensanierung nicht mehr schadstoffbelastenen Grundstücksflächen vor Ort zur Versickerung gebracht (Rigolenfüllkörper etc.). Hierzu werden die Aushubbereiche mit unbelasteten Materialien (Freigabe durch Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg erforderlich) mit guter Versickerungseignung wiederverfüllt. Zudem wird der Großteil der Dachfläche der Neubebauung mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung ausgebildet, sodass Niederschlagwasser künftig auf dieser Fläche zurückgehalten und verzögert dem Untergrund zugeleitet werden kann. Die natürliche Filterwirkung der extensiven Dachbegrünung ermöglicht auch eine Reduzierung des Eintrags von Schwemmstoffen in die Versickerungsanlagen. Mit dem geplanten Umgang mit Niederschlagswasser werden bislang am Standort vorliegende Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate (Ableitung Niederschlagswasser in Kanalisation) künftig minimiert und ein funktionierender Wasserhaushalt gesichert. Neuerliche

Betroffenheiten bei Starkregenereignissen im Umfeld des Plangebietes sind infolge der geplanten Entwicklung nicht zu erwarten. Die neuen Gebäude und Freiräume selbst werden so gestaltet (Höhenlage, Gebäudeöffnungen etc.), dass diese durch wild abfließendes Wasser nicht gefährdet werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser (Aufstau etc.) sind durch die geplante Bebauung (Tiefgarage im südlichen Bauteil etc.) aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum Ausgangszustand des Areals bei Beginn des Aufstellungsverfahrens können mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung vor Ort, Dachbegrünung, Altlastensanierung etc.) künftig geringfügige Verbesserungen für das Schutzgut Wasser erzielt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich (Entwicklung nach § 34 BauGB - baulicher Innenbereich). Der im Zuge der baulichen Neuordnung des gemeindeübergreifenden Standortes geplante weitgehende Aushub der bekannten schadstoffbelasteten Auffüllungen, d. h. ein künftiger Ausschluss des bislang noch existierenden Grundwassergefährdungspotenzials wäre nicht zu erwarten. Eine Regenrückhaltung durch Dachbegrünung wäre ebenfalls nicht sichergestellt, da das bislang geltende Planungsrecht dies nicht vorsieht.

6.2.1.8 Schutzgut Luft/Klima

Infolge der zu Beginn des Aufstellungsverfahrens vorhandenen großflächigen Versiegelung und Überbauung (Vollversiegelung) der überplanten Flächen sowie dem dicht bebauten städtischen Umfeld, ist im Plangebiet von einem typischen Innenstadtklima auszugehen, das von höheren Temperaturen (Aufheizeffekte über Versiegelungen) und Einschränkungen beim Luftaustausch gekennzeichnet ist. Auf dem überplanten Areal ist von mittleren Aufenthaltsqualitäten im Freien, insbesondere in den Sommermonaten und einer starken nächtlichen Überwärmung (ungünstige humanbiologische Situation) infolge einer nur bedingten Kaltlufteinwirkung (Randbereiche zur Ulmer Straße etc.) auszugehen.

Lufthygienisch ist der gemeindeübergreifende Standort durch die unmittelbar anliegenden, teilweise stark frequentierten Verkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaberstraße, Neusäßer Straße etc.) vorbelastet. Zudem sind grundsätzlich auch mit den benachbarten gewerblichen und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel etc.) entsprechende Auswirkungen verbunden. Da im unmittelbar westlich / südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet Stadtbergen und im sonstigen Umfeld aber keine produzierenden Betriebe etc. vorhanden sind, beschränken sich diese Emissionen vorwiegend auf die mit den gewerblichen und sonstigen Nutzungen jeweils verbundenen Verkehrsaufkommen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden im Planbereich bislang bereits am Straßenrand der Ulmer Straße eingehalten.

Bei Durchführung der Planung wird sich der Versiegelungsanteil im Vergleich

zum Ausgangszustand nicht wesentlich verändern, sodass für den gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort auch künftig von einem innerstädtischen Klima ausgegangen werden kann. In Verbindung mit den positiven Effekten der extensiven Dachbegrünung des Neubaus (Verdunstung, Kühlung etc.) wirken die vorwiegend auf Augsburger Flur geplanten Grün- und Gehölzstrukturen ausgleichend auf das Stadtklima. Im Gegensatz zum Status quo (Ableitung in Kanalisation) wird das anfallende Niederschlagswasser künftig über Rigolenfüllkörper vor Ort zur Versickerung gebracht und trägt damit zu einer Förderung der Grundwassererneuerung bei. Mit der großflächigen Dachbegrünung des Neubaus wird zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser geschaffen, der einen zeitversetzten Wasserabfluss gewährleistet, welcher auch zu einer Verringerung von Überflutungsrisiken bei Starkregenereignissen beiträgt.

Mit dem vorrangigen Einsatz einer innovativen Heiz- und Kühltechnik in Verbindung mit der Nutzung von gebäudeintegrierter Photovoltaik statt fossiler Energieträger (bisher Gasversorgung), leistet die Planung einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit der geplanten Neuordnung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes wird sich die Luftschadstoffsituation im Plangebiet und dessen Umfeld künftig nicht wesentlich ändern. Im Vergleich zu der ursprünglichen Handelsnutzung erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Verkehrswegen nicht spürbar. Im Hinblick auf die bestehende hohe Verkehrsbelastung auf den umliegenden Hauptverkehrswegen werden die Auswirkungen der Planung lufthygienisch nicht relevant sein. Durch die großflächig begrünte Dachfläche der Neubebauung können Schadstoffe und Kohlendioxid künftig gebunden werden. Infolge der geplanten Entwicklung wird die klimatische und / oder lufthygienische Situation sich künftig eher verbessern.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Areals auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich, d. h. eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB. Die in den vorherigen Absätzen beschriebenen Minimierungsmaßnahmen würden in diesem Fall vermutlich keine Anwendung finden, wodurch eher negative Auswirkungen auf die lufthygienische und klimatische Situation des Plangebietes (fehlendes Retentionsvolumen, mangelnde Verdunstung etc.) zu erwarten wären.

6.2.1.9 Schutzgut Landschaft

Mit den zu Beginn des Aufstellungsverfahrens vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen (Handelsgebäude) sowie der vollständig versiegelten Kfz-Stellplatzanlage (Parkdeck) wies der inmitten der dicht bebauten Siedlungsgebiete der Städte Stadtbergen und Augsburg gelegene Standort im Ausgangszustand eine starke bauliche Vorprägung auf. Das Ortsbild des in prominenter Lage am Verkehrsknoten Ulmer Straße / Kriegshaberstraße liegenden Standortes wurde vorwiegend durch den auch weiterhin bestehenden denkmalgeschützten, auf Augsburger Flur gelegenen Marstaller Hof mit markantem Satteldach und das zweigeschossige Handelsgebäude geprägt.

Bei Durchführung der Planung entsteht anstatt der bereits zurückgebauten Handelsgebäude ein zeitgemäßer zweigeschossiger Neubau, in welchem neben großflächigem Einzelhandel, ergänzende Einrichtungen (Dienstleistungsbetriebe, kleine Ladeneinheiten etc.) und das gesamte ruhende Verkehrsaufkommen (Pkw-Stellplätze) sowie die Anlieferung integriert werden sollen. Die Ausprägung und Gestalt der neuen Gebäudestruktur orientiert sich an der Formensprache und städtebaulichen Wirkung des historischen Dreiseithofes. Mit der Höhenentwicklung, den Gestaltungsmerkmalen der Neubebauung und den Pflanzmaßnahmen im Randbereich (vorwiegend auf Augsburger Flur) fügt sich das Vorhaben stimmig in das Ortsbild am Übergang zwischen Stadtbergen und Augsburg ein. Die Revitalisierung des Areals an der Ecke Ulmer Straße/Kriegshaberstraße sorgt für eine nachhaltige Belebung und Aufwertung des prominenten, gemeindeübergreifenden Standorts.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das Plangebiet eine bauliche Neuordnung/ Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich (nach § 34 BauGB in Anlehnung an Umgebungsbebauung). Nach den Erfahrungen der Vergangenheit ist nicht davon auszugehen, dass die bereits zurückgebauten Handelsgebäude in ähnlicher Ausprägung wieder errichtet werden, wodurch eine Verfestigung der innerstädtischen Brachfläche zu erwarten wäre. Die Entstehung eines modernen Einzelhandelsstandortes mit einem attraktiven Freiraum wäre für den prominenten Standort an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße nicht zu erwarten.

6.2.1.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das auf Augsburger Flur unmittelbar am Straßenraum der Kriegshaberstraße orientierte, markante Gebäude des Marstaller Hofes ist als Einzeldenkmal („Ehem. Gasthaus mit Posthalterei, sog. Marstaller Hof, zweigeschossiger langgestreckter Satteldachbau, 17./18. Jh.“, D-7-61-000-598) in der Denkmalliste des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen zudem zwei, durch die geplante Entwicklung nicht betroffene Bodendenkmäler („abgegangene Kapelle der frühen Neuzeit“, D-7-7631-0614 und „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“, D-7-7631-0217). Infolge der Lage eines Teil des gemeindeübergreifenden Standortes im historischen Altort des Augsburger Stadtteiles Kriegshaber sowie entlang der Terrassenkante können weitere denkmalrechtlich relevante Funde nicht ausgeschlossen werden. Das großflächige Bestandsgebäude war nicht denkmalgeschützt und wies einen sehr schlechten baulichen Zustand auf. Für den Rückbau und die begonnene Altlastensanierung (Bodenaushub etc.) hat die Stadtarchäologie Augsburg bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Als Sachgüter sind im Plangebiet die bestehenden Gebäude- (Handelsgebäude) und sonstigen Strukturen (Parkdeck etc.) vorhanden. Die überplanten Fläche wiesen zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine nahezu vollflächige Versiegelung auf. Zudem ist der überplante Straßenraum der Ulmer Straße bereits durch eine starke Versiegelung (bestehender Geh- und

Radweg) gekennzeichnet.

Bei Durchführung der Planung wird das gesamte Areal nach Abschluss der Altlastensanierung auf Grundlage des aktuellen Planungskonzeptes neu geordnet und zu einem modernen Einzelhandelsstandort umgebaut. Nachdem auf dem Areal im Zuge der Errichtung der mittlerweile rückgebauten Gebäude- und sonstigen Strukturen bereits in der Vergangenheit großflächig in den Untergrund eingegriffen wurde und auch im Zuge der laufenden Altlastensanierung wieder umfängliche Aushubarbeiten stattfinden, ist bei Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung (neues Gebäude, Tiefgarage etc.) keine hohe Funddichte zu erwarten.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Verkehrsflächen der Ulmer Straße und der Kriegshaberstraße (auf Augsburger Flur) werden hinsichtlich ihres Ausbauzustandes teilweise an die neuen Anforderungen (neuer Gehweg und Radfahrstreifen entlang Kriegshaberstraße, Querungshilfe etc.) baulich angepasst. Für weitere Verkehrsflächen ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes aber kein Erfordernis gegeben. Der denkmalgeschützte Marstaller Hof auf Augsburger Flur bleibt erhalten, wird künftig von nicht denkmalrelevanten Anbauten freigestellt und nach erfolgter Sanierung durch eine gastronomische bzw. Büronutzung in den neuen Einzelhandelsstandort integriert.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären für die anliegenden Verkehrswege (Ulmer Straße, Kriegshaber Straße) keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Für das überplante Areal wäre eine bauliche Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich. Eine Entwicklung von neuen zeitgemäßen Gebäudestrukturen könnte nicht sichergestellt werden.

6.2.2 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

6.2.2.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandortes, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben bzw. Aushubmaßnahmen in Verbindung mit der Altlastensanierung.

6.2.2.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen werden künftig nicht über das Maß hinausgehen, das auf dem überplanten Standort bereits zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorhanden war bzw. bei einer Umsetzung des im Plangebiet bereits geltenden Planungsrechts zu erwarten wäre. Für den geplanten zeitgemäßen Einzelhandelsstandort ist künftig eher von einer geringen Reduzierung möglicher Auswirkungen auszugehen. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen durch das Verkehrsaufkommen beim Betrieb und der Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr der Besucher und Gäste, Lieferverkehr).

6.2.3 Kumulative Auswirkungen

6.2.3.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

6.2.4 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

Im Planbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind keine weiteren städtebaulichen Planungen bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

Die zur planungsrechtlichen Sicherung des auf Augsburger Flur liegenden Teilbereiches des neuen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Augsburg eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FP-Änderung, BP) lösen keine erhöhten Betroffenheiten innerhalb des Plangebietes aus. Diese Verfahren sind wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der gemeindeübergreifenden Planungskonzeption.

Zudem sind die parallellaufenden Verfahren beider Kommunen eng aufeinander abgestimmt.

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

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

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

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

Schutzgut	**Maßnahme**
Mensch / Bevölkerung	Schaffung eines zeitgemäßen sowie fuß- und radläufig gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes mit attraktivem und autofreiem Freiraum (vorwiegend auf Augsburger Flur).
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung); mindestens extensive Dachbegrünung auf (Flach-)Dachflächen ab 10 m².
Fläche / Boden	Nachnutzung innerörtlicher, bereits nahezu vollflächig versiegelter Brachfläche („Innen- vor Außenentwicklung“); Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbundenen Grundwassergefährdungspotenzials.
Wasser	Neuordnung / Optimierung versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Beseitigung und Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbunden Grundwassergefährdungspotenzials; Schadstofffreie Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (Rigolenfüllkörper etc.); Speicherung und Rückhaltung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf mindestens extensiv begrünten (Flach-)Dachflächen.
Luft / Klima	Mindestens extensive (Flach-)Dachbegrünung des Neubaus mit temperaturausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlag, Kühlung); Kompakter Neubau mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Einsatz innovativer Heiz- / Kühltechnik unter Nutzung von Solarthermie und gebäudeintegrierter Photovoltaik.
Landschaft	Entwicklung zeitgemäßer Einzelhandelsstandort in prominenter Lage an der Schnittstelle der beiden Städte Stadtbergen und Augsburg; Gestaltung und Ausformung Neubebauung in Anlehnung an städtebaulichen Charakter des historischen Dreiseithofes.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Abriss / Rückbau jahrelang leerstehender Handelsgebäude und sonstiger brachliegender Strukturen (Parkdeck etc.); Anpassung bestehender Verkehrswege (Ulmer Straße).

6.2.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Plangebiet sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel 3.2) bereits vor der aktuellen Planung in ähnlichem Ausmaß Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig. Diese Eingriffe sind in der Vergangenheit auch schon in großem Umfang (großmaßstäbliche Handelsgebäude, Parkdeck etc.) erfolgt, sodass die überplanten Flächen bereits nahezu vollflächig versiegelt waren (GRZ II im Bestand 1,0). Die mit der vorliegenden Planung zur baulichen Neuordnung des Areals zu einem modernen, gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort einhergehenden Eingriffe gehen in ihrer Intensität künftig nicht über das bisherige Maß hinaus. Unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist daher ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Zudem sind infolge der begonnenen Altlastensanierung nahezu keine naturnahen Bereiche auf dem überplanten Standort mehr vorhanden.

Nachdem auf den überplanten, zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens bereits vollflächig versiegelten Flächen im Ausgangszustand keinerlei Bestandsgehölze vorhanden waren, sind innerhalb des Plangebietes auch keine Ersatzpflanzungen erforderlich.

Der mit der gemeindeübergreifenden Planung auf Augsburger Flur verbundene Verlust geschützter Bäume wird wiederum auf Augsburger Flur durch die Neupflanzung von klimaresilienten Laubbäumen kompensiert. Damit wird ein Beitrag zum dauerhaft klimabeständigen Umbau von Baumbeständen in innerstädtischen Lagen geleistet.

6.2.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Für den gesamten gemeindeübergreifenden Standort wurde im Jahr 2021 durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom September 2021) durchgeführt. Im Rahmen von mehreren Begehungen erfolgten durch den Fachgutachter Kartierungen zur Absuche und Erfassung von potenziellen Quartieren (Gebäude, Bäume etc.) für artenschutzrechtlich relevante Arten. Die zu Beginn des Aufstellungsverfahrens

noch vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen (ausschließlich auf Augsburger Flur) wiesen ein Habitatpotenzial für gebäude- sowie baumbrütende, siedlungstypische Fledermaus- und Vogelarten auf. Bei den Begehungen haben sich im und am Gebäudebestand aber keine Hinweise (Hangplätze, Kotspuren etc.) auf ein Vorkommen von Fledermäusen ergeben. Es konnten weder Zuflugsmöglichkeiten in Dachräumen noch potenzielle Spaltenquartiere an den Fassaden erfasst werden. Neben einem Vorkommen von Fledermäusen wurde nach den Begehungen auch ein Vorkommen sonstiger prüfungsrelevanter Säugetierarten (Haselmaus etc.) im Plangebiet ausgeschlossen. Als Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse etc.) ist das Plangebiet aufgrund dessen Ausstattung ungeeignet. Auch hat sich keine Vernetzung zu potenziellen Zauneidechsenhabitaten im umliegenden Siedlungsgebiet gezeigt. Relevante Artvorkommen aus der Gruppe der Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln konnten ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Bei den Europäischen Vogelarten konnte vom Fachgutachter lediglich ein Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ erfasst werden, für die infolge der umgebenden Siedlungsräume und dortigen Habitatstrukturen auch weiterhin von günstigen Erhaltungszuständen ausgegangen werden kann.

Vor der bereits begonnenen Altlastensanierung sowie dem Gebäuderückbau (ausgenommen Marstaller Hof) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg nochmals die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Flora + Fauna Partnerschaft, saP-Aktualisierung vom März 2026) aktualisiert und die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2021 bestätigt. Nach wie vor haben sich keine Hinweise auf prüfungsrelevante Arten ergeben, so dass weiterhin nur von einem Vorkommen von siedlungstypischen „Allerweltsarten“ ausgegangen werden kann (siehe auch Kapitel 6.2.1.4).

Geschützte Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden in beiden Begehungszeiträumen nicht gefunden. Aufgrund deren spezieller Ansprüche und der bekannten Verbreitungsgebiete kann ein Vorkommen dieser Arten für das Plangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um potenzielle Gefährdungen von geschützten Arten künftig vermeiden zu können, wird durch den Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Vorgabe zur Rodungszeiten von Gehölzen) empfohlen, während eine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) auch weiterhin nicht gesehen wird. Die gesetzlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz sind Allgemeingültigkeit und damit stets zu beachten. Auf eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung kann verzichtet werden.

Mit Umsetzung der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Augsburg im Bebauungsplan S 93 festgesetzten bzw. zwischen der Stadt Augsburg und dem Vorhabenträger vertraglich geregelten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) werden bei Realisierung

der gemeindeübergreifenden Planung keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen, sodass auch kein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG gegeben ist.
Der Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Plangebietes zu einem zeitgemäßen, gemeindeübergreifenden Einzelhandelsstandort stehen damit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

6.2.7 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.2.7.1 Standortwahl

Das überplante Areal liegt in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße/ Kriegshaberstraße, unmittelbar an der Schnittstelle der gewachsenen Siedlungsgebiete der Städte Stadtbergen und Augsburg. Es wurde seit Jahrzehnten als großflächiger, gemeindeübergreifender Handelsstandort genutzt und ist daher weitgehend versiegelt. Nach Aufgabe der letzten Handelsnutzung standen die vorhandenen Gebäudestrukturen (Handelsgebäude etc.) leer und waren wie die zugehörige Kfz-Stellplatzanlage (Parkdeck etc.) nahezu vollständig brachgefallen. Der Grundstückseigentümer möchte das gesamte gemeindeübergreifende Areal nun zu einem modernen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten entwickeln. Für eine Entwicklung von vergleichbaren Nutzungsstrukturen gibt es im Stadtgebiet Stadtbergen keine Alternativstandorte, die eine vergleichbare räumliche und funktionale Vernetzung / Verknüpfung mit den Siedlungsstrukturen des benachbarten Stadtgebietes Augsburg aufweisen.

Zudem liegt auch die tatsächliche Verfügbarkeit der auf Stadtberger und auf Augsburger Flur liegenden Grundstücksflächen für die gemeindeübergreifend geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Einzelhandelsstandortes vor (siehe Kapitel 2.2.).

6.2.7.2 Planvarianten

Bei dem aktuellen Planungskonzept des Vorhabenträgers handelt sich um ein intensiv mit dem Bauamt der Stadt Stadtbergen, den maßgebenden Fachdienststellen der Stadt Augsburg (u. a. Stadtplanungsamt, Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen, Mobilitäts- und Tiefbauamt) sowie dem Baukunstbeirat der Stadt Augsburg abgestimmtes Konzept, welches das Ergebnis einer Reihe von mehrfach überarbeiteten und überprüften Alternativen darstellt.

Bei Beachtung der vorliegenden Zwangspunkte (Erhalt denkmalgeschützter Marstaller Hof auf Augsburger Flur, Orientierung ausschließlich zum Augsburger Stadtteil Kriegshaber etc.) ergeben sich für das aktuelle, gemeindeübergreifende Planungskonzept an der Ecke Ulmer Straße / Kriegshaberstraße keine weiteren Planungsvarianten.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben und basiert auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer Revitalisierung der vorhandenen Strukturen bzw. einer baulichen Neuordnung des Standortes nach derzeitigem Planungsrecht wurde zudem auf die erstellten Fachgutachten / -untersuchungen, auf sonstige zugängliche Umweltdaten (Geoportal Bayern etc.) sowie auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen erstellten Fachgutachten und -untersuchungen wurden ebenfalls nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissensstand.

Es liegen keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Zur abschließenden Beurteilung der Wirksamkeit der bereits eingeleiteten Sanierung der bekannten schadstoffhaltigen Auffüllungen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg eine flächige Beprobung und Analytik der Aushubsohle und der Baugrubenwände durchzuführen. Bei nicht Einhalten der Sanierungsziele ist die Aushubsohle im betreffenden Bereich weiter zu vertiefen und die flächige Beprobung / Analytik erneut durchzuführen.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten vor, die ein Monitoring erfordern würden.

6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die ehemals für Einzelhandel, Praxen, Sport und Gastronomie genutzten Flächen in prominenter Lage an der Kreuzung Ulmer Straße / Kriegshaberstraße, unmittelbar an der Schnittstelle der Stadtgebiete von Stadtbergen und Augsburg, sind bereits seit längerem brachgefallen. Von den auf dem gemeindeübergreifenden Gelände zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens noch vorhandenen Gebäuden wurde lediglich der namensgebende, auf Augsburger Flur liegende Marstaller Hof zuletzt noch durch das Staatstheater Augsburg als Veranstaltungsort zwischengenutzt, wobei auch diese temporäre Nutzung mittlerweile eingestellt ist. Der Grundstückseigentümer möchte das Areal

nun im Zuge einer gemeindeübergreifenden Planung durch eine modernen, zweigeschossigen Neubau städtebaulich neu ordnen und zu einem zeitgemäßen Einzelhandelsstandort mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel (Hauptsortiment Lebensmittel), der auch der Nahversorgung dienen soll, sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten entwickeln. Im Zuge der bereits begonnenen Altlastensanierung (großflächiger Bodenaushub) wurden bis auf den auf Augsburger Flur liegenden Marstaller Hof auch sämtliche bislang noch vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen (Parkdeck, Lagerflächen etc.) zurückgebaut.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Neuordnung / Entwicklung zu einem modernen Einzelhandelsstandortes werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 93 geschaffen. Das überplante Areal wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) planungsrechtlich gesichert. Für den auf Augsburger Flur liegenden Teil der gemeindeübergreifenden Planung wird parallel hierzu ein eigenständiger Bebauungsplan (BP Nr. 304) durch die Stadt Augsburg aufgestellt.

Um die möglichen veränderten Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals im Vergleich zu einer baulichen Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (Entwicklung nach § 34 BauGB, siehe Kapitel 3.2) beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Eine Zusammenfassung dieser Bewertung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Schutzgut	**Betroffenheit**	**Bewertung**
Mensch / Bevölkerung	gering *(eher Aufwertung)*	Lärmvorbelastung durch Verkehrsweg, umliegende gewerbliche Nutzflächen, Handels- und Veranstaltungsbetriebe; Schaffung eines modernen, zeitgemäßen sowie fuß- und radläufig gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes mit attraktivem und autofreiem Freiraum (vorwiegend auf Augsburger Flur).
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering *(eher Aufwertung)*	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung etc.); Schaffung neuer Lebensräume / Strukturelemente (extensive Dachbegrünung, neue Heckenstruktur).
Fläche	gering *(eher Aufwertung)*	Nachnutzung bereits nahezu vollflächig versiegelter Brachfläche („Innen- vor Außenentwicklung“); Effektive Nutzung innerstädtischer Potenzialfläche.

Schutzgut	**Betroffenheit**	**Bewertung**
Boden	gering *(eher Aufwertung)*	Starke, nahezu vollflächige Versiegelung ohne wesentliche, naturnahe Bodenstrukturen; Fachgerechte Beseitigung / Entsorgung schadstoffbelasteter Auffüllungen und des damit verbundenen Grundwassergefährdungspotenzials; Orientierung Überbauung an bereits bestehendem Versiegelungsgrad ohne zusätzliche Bodenbeeinträchtigung.
Wasser	gering *(eher Aufwertung)*	Zeitgemäße Neuordnung / Optimierung versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Vollständige, fachgerechte Beseitigung potenziell grundwassergefährdender Auffüllungen; Versickerung / Rückhaltung gesamtes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort (Rigolenfüllkörper etc.); Anteilige Speicherung des Niederschlagswassers auf extensiv begrünten Dachflächen, Verbesserung Wasserhaushalt.
Luft / Klima	gering *(eher Aufwertung)*	Typisches Innenstadtklima (Aufheizung, eingeschränkte Luftaustausch, nächtliche Überwärmung) durch Überbauung / Versiegelung; Dachbegrünung auf Großteil Neubebauung mit temperaturausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlag, Kühlung); Neubau mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Einsatz innovativer Heiz- und Kühltechnik.
Landschaft	gering *(eher Aufwertung)*	Baulich bereits vorgeprägte und großflächig versiegelte Handelsbrache; Entwicklung moderner, zeitgemäßer Einzelhandelsstandort in prominenter Lage an Schnittstelle der Städte Stadtbergen und Augsburg; Hochwertige Gestaltung Neubebauung in Anlehnung an städtebaulichen Charakter des historischen Dreiseithofes.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering *(eher Verbesserung)*	Standort mit geringer archäologischer Relevanz; Abriss / Rückbau seit Jahren leerstehender, ungenutzter Handelsgebäude und sonstiger brachliegender Strukturen (Parkdeck etc.); Anpassung bestehender Verkehrswege (Ulmer Straße).

Bei Umsetzung der aktuellen Planung werden über das bereits bestehende Planungsrecht (Entwicklung nach § 34 BauGB) bzw. den zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorhandenen, bereits nahezu vollflächig versiegelten Bestand (Gebäude, Parkdeck etc.; GRZ II nahezu 1,0) hinaus keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst. Daher ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1

BauGB erforderlich. Es findet auch kein Verlust von Bestandsgehölzen innerhalb des Plangebietes statt.

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan S 93 festgesetzten bzw. ergänzend zwischen der Stadt Augsburg und dem Vorhabenträger vertraglich geregelten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen an Fassaden) stehen der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegen.

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

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Stadt Stadtbergen, Bauamt, Oberer Stadtweg 2, 86391 Stadtbergen, eingesehen werden:

Gutachten / Fachinformationen	**Verfasser**	**Datum**	**Thema**
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	FLORA + FAUNA Partnerschaft	September 2021	Erfassung möglicher Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten, Ausarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Aktualisierung	FLORA + FAUNA Partnerschaft	März 2026	Nochmalige Begehung zur Erfassung möglicher Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten, finale Prüfung zum Erfordernis von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Geologische und Hydrogeologische Detailuntersuchung	Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG	10.10.2016	Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sowie Bewertung der vorliegenden Schadstoffbelastungen im Hinblick auf die einzelnen Wirkungspfade
Sanierungskonzept zu Sanierung schadstoffhaltiger Altablagerungen	Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG	29.04.2026	Konzept zur Sanierung schadstoffhaltiger Altablagerungen mit Gefährdungsabschätzung und Darlegung von Sanierungsablauf / -ziel sowie zugehöriger Qualitätssicherung

Gutachten / Fachinformationen	**Verfasser**	**Datum**	**Thema**
Verkehrsuntersuchung	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH	März 2021	Ermittlung Gesamtverkehrsmengen und Verkehrsmehrung; Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgebender Knotenpunkte
Stellungnahme zu Anmerkungen der Fachbehörden zur Verkehrsuntersuchung vom März 2021	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH	05.08.2021	Stellungnahme zur Rückstaulänge in der Neusäßer Straße
Stellungnahme zur Fortschreibung des Prognosehorizontes der Verkehrsuntersuchung	gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH	04.05.2026	Stellungnahme zur Bewertung der Verkehrsabwicklung im Vergleich der Prognosehorizonte 2030 und 2038
Schalltechnische Untersuchung	Ingenieurbüro Kottermair GmbH	04.05.2026	Untersuchung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Verkehr, benachbarte Gewerbe) und der möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen in Nachbarschaft
Niederschlagsentwässerungskonzept	Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner	13.07.2021	Entwässerungskonzept für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser
Baumbestandsplan	Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner	01.07.2024	Verortung der erfassten Bestandsbäume innerhalb gemeindeübergreifendem Standort
Grünflächen und Baumbestand – Vergleich zwischen Bestand und Vorplanung	Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten - Stadtplaner	31.01.2024	Erfassung der bestehenden Flächennutzung und Gegenüberstellung zu geplanter Flächennutzung (Vorplanung), Bewertung Baumbestand und Vorschlag Ersatzpflanzungen (auf Augsburger Flur)

Stellungnahmen	**Verfasser**	**Datum**	**Thema**
Träger öffentlicher Belange	Technischer Immissionsschutz beim Landratsamt Augsburg	06.12.2024	Stellungnahme zu immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Neuordnung

Stellungnahmen	Verfasser	Datum	Thema
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	04.12.2024	Stellungnahme zu Überflutungen infolge Starkregen, zu Altlasten und Bodenschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung

7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auf Bestreben Dritter werden grundsätzlich nur eingeleitet, wenn sich der Planungsbegünstigte (hier Vorhabenträger / Grundstückseigentümer) zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Stadtbergen bereit erklärt. Vertragsgegenstand ist insbesondere die Übernahme der durch die Schaffung des Baurechts ausgelösten Kosten durch den Vorhabenträger in rechtlich zulässigem Umfang. Dieser städtebauliche Vertrag wurde mit den erforderlichen Regelungsinhalten am 02.09.2024 vom Vorhabenträger unterzeichnet und vom Vertreter der Stadt Stadtbergen am 09.10.2024 gegengezeichnet.

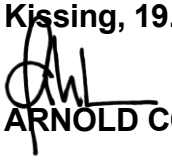
Regelungsgegenstände des städtebaulichen Vertrages sind u. a. die Kostenübernahme für die städtebauliche Planung einschließlich Umweltprüfung sowie die Vermessungs- und Gutachterkosten sowie die Anpassung der öffentlichen Erschließungsflächen (Geh- und Radweg Ulmer Straße). Regelungen zu Folgekosten für soziale Infrastruktur etc. (Schule, Kindergarten etc.) sind für die geplante Entwicklung eines modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Statistik

8.1 Plangebietsfläche

Flächen	Gesamter Geltungsbereich in ha	in %
Baugebiete	**0,26**	**96,3**
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH})	0,26	96,3
Verkehrsflächen	**0,01**	**3,7**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,01	3,7
Gesamtfläche	**0,27**	**100,0**

Aufgestellt:
Kissing, 19.06.2026



ARNOLD CONSULT AG