

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 872 A

„Zwischen Waldstraße und Döllgaststraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
23.02.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	5
A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	6
C.3. Schlussbestimmungen	16
D. Begründung	17
D.1. Anlass der Planung	17
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	17
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	17
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	18
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	18
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	18
D.2.5. Topografie, Vegetation	19
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	20
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	22
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	22
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	22
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	23
D.3.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	24
D.4. Planungsvorgaben	24
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	24
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept	25
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	26
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	26
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen	28
D.5.3. Erschließungskonzept	36
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	39
D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept	41
D.5.6. Umweltbelange	44
D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	53
D.7. Städtebauliche Statistik	55
D.7.1. Plangebietsfläche	55
D.7.2. Wohneinheiten und Stellplätze	55
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	56
E.1. Vorschriften und Regelwerke	56
E.2. Barrierefreiheit	56
E.3. Altlasten	56
E.4. Bodendenkmäler	56
E.5. Vorsorgender Bodenschutz	56
E.6. Umlegung der Versorgungsnetze	57
E.7. Baumschutzverordnung	57
E.8. Erneuerbare Energien	57
E.9. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung	57
E.10. Wasserdichte Bauweise, Vorgaben für Hochwasserrisikogebiete	58
F. Anlagen	59
F.1. Luftbild	59
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	60
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	61
F.4. Bebauungsplan Nr. 872	62

F.5. Baumbestandsplan.....	63
F.6. Planungskonzept.....	64
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	65

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau
DIN 5034-1	Deutsche Industrienorm zum Tageslicht in Innenräumen
DVGW W 405	Merkblatt „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
FSt	Fahrradstellplatz
GB	Geowissenschaftliches Büro
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Abkürzung	Erläuterung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
GRZ II	Grundflächenzahl mit Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO
ha	Hektar
HQ ₁₀₀	Statistisch etwa alle 100 Jahre wiederkehrendes Hochwasserereignis
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfW	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft (heute: Bayerisches Landesamt für Umwelt)
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
Na	Nebenanlage
Nr.	Nummer
OK	Oberkante baulicher Anlagen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PCB	Polychlorierte Biphenyle
PM ₁₀	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm (Mikrometer)
RASt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
St	(Kfz-) Stellplatz
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TGa	Tiefgarage
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WA	Allgemeines Wohngebiet

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 872 A, „Zwischen Waldstraße und Döllgaststraße“, als Satzung:

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

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 04.12.2023.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 04.12.2023.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 04.12.2023.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

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

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 872 A, „Zwischen Waldstraße und Döllgaststraße“ wird in der Gemarkung Göggingen für den Bereich zwischen der Waldstraße (einschließlich) im Südwesten, dem Grundstück Fl.Nr. 1837 und 1837/1 (Fabrikkanal) im Nordwesten, den Fl.Nrn. 1829/4, 1829/19 und 1831 im Norden, der Döllgaststraße (teilweise einschließlich) im Osten, und der Butzstraße (einschließlich) im Südosten aufgestellt. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

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

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA1 bis WA4 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind

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

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

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen jeweils bis zu folgender GRZ überschritten werden:
- WA1: GRZ maximal 0,65,
 - WA2: GRZ maximal 0,80,
 - WA3: GRZ maximal 0,75,
 - WA4: GRZ maximal 0,75.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenkote über Normal Null höchstens um 0,30 m über- bzw. unterschreiten.
- (2) Die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) sind für die einzelnen Bereiche in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Gebäudeoberkante ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Attika). Bezugspunkt ist die jeweils festgesetzte Höhenkote des Erdgeschossfertigfußbodens. Bei der zwingend festgesetzten Gebäudeoberkante in den Baufeldern 4-1 und 4-5 ist eine Überschreitung um maximal 0,20 m zulässig.
- (3) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen etc., die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

§ 7 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Sofern erforderlich, ist die Bauweise in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) Vordächer dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten. Balkone dürfen mit Ausnahme des jeweils obersten Geschosses die Baugrenzen bis zu 0,90 m auf einer Breite von maximal 7,50 m je Balkon überschreiten. Zwischen den einzelnen Balkonen muss ein Abstand von mindestens 3,25 m eingehalten werden.
- (4) Terrassen an Gebäuden dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,5 m auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Sie dürfen außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden.

- (5) Im Kronenbereich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten und festgesetzten Bestandsgehölze sind die in Absatz 3 und 4 festgelegten Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (6) Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen und maximalen bzw. zwingenden Gebäudeoberkanten bestimmt.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

- (1) Abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die nachgenannten Nutzungen wie folgt:
 - Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind 1,1 Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen. 10 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Je 30 m² Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.
 - Für den staatlich geförderten Wohnungsbau mit einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren sind 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen. 20 % hiervon sind als Kfz-Stellplätze für Besucher herzustellen. Je 30 m² Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.
 - Alle Besucherstellplätze sind extra zu kennzeichnen und dauerhaft für Besucher bereitzustellen.
- (2) Sämtliche Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) oder für Besucher als oberirdische Stellplätze auf den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) anzuordnen.
- (3) Oberirdische Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- (4) Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („FSt“) zulässig. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind mit einer Überdachung auszubilden bzw. in die Gebäude oder in die Tiefgaragen zu integrieren.
- (5) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („Na“) zulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender Attika und Dachbegrünung auszubilden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen sowie den Wohnungen unmittelbar zugeordnete Dachterrassen, wobei die Fläche dieser Dachterrassen maximal 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen darf.
- (2) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (3) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständering auf dem Dach zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.
- (4) Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennen- bzw. Satellitenanlage zulässig.
- (5) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen und mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke gemäß Artenliste in § 11(2) und der Pflanzenqualität gemäß § 11(3) vorzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Aufstellflächen zur Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet sind Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe etc.) nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (7) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (8) Die privaten Grundstücksflächen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zwischen den einzelnen Wohnquartieren nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden. Hiervon ausgenommen sind die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche mit Einfriedungsmauern entlang der Butzstraße und der Waldstraße, wo die bestehenden Mauern erhalten, baulich angepasst, erneuert sowie erweitert werden dürfen. Diese Mauern dürfen eine maximale Höhe von 1,90 m gemessen ab Gehweghinterkante nicht überschreiten.
- (9) Den Gebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen und private Gartenbereiche dürfen mit einer 1 m hohen Hecke gemäß Artenliste in § 11(2) und der Pflanzenqualität gemäß § 11(3) eingefriedet werden. Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Plangebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.

- (2) Zusätzlich ist pro Gebäude jeweils straßenseitig ein Nasenschild/Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m² zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.
- (3) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- (4) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,
 - blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für nicht hinsichtlich der Art festgesetzte Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation oder Arten gemäß Absatz 2 zu verwenden, wobei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume aus der Artenliste der sogenannten „Klimabäume“ umzusetzen sind.
- (2) Artenliste / Pflanzenauswahl

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Robinia pseudoacacia	Robinie
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Tilia in Arten	Linde in Arten

Klimabäume 1. Ordnung

Acer freemanii 'Autumn Blaze'	Rotahorn 'Autumn Blaze'
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	Weißesche 'Autumn Purple'
Ginkgo biloba (männliche Sorte)	Fächerblattbaum
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Säulen-Gleditschie 'Skyline'
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde 'Brabant'
Ulmus 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche

Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Sorbus aria
Obstbäume

Chinesische Birne 'Chanticleer'
Mehlbeere

Klimabäume, 2. Ordnung

Acer truncatum 'Norwegian Sunset'

Chinesischer Spitzahorn 'Norwegian Sunset'

Alnus x spaethii

Purpurerle

Malus 'Everest'

Zierapfel 'Everest'

Ostrya carpinifolia

Hopfenbuche

Parrotia persica

Eisenholzbaum

Sorbus intermedia 'Brouwser'

Schwedische Mehlbeere 'Brouwser'

Tilia cordata 'Greenspire'

Winterlinde 'Greenspire'

Sträucher

Amelanchier lamarckii

Felsenbirne

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus crusgalli

Hahnendorn

Ligustrum vulgare

Rainweide

Rosa canina

Hundsrose

Rosa multiflora

Strauchrose

Rosa rubiginosa

Zaunrose

Salix purpurea 'Nana'

Zwerg-Purpurweide

Syringa vulgaris

Gemeiner Flieder

Heckenpflanzen

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Fagus sylvatica

Rotbuche

Ligustrum vulgare

Liguster

Bäume 1. Ordnung im Straßenraum bzw. auf öffentlichen/privaten Grünflächen

- Die Baumreihe entlang der Waldstraße ist mit Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk') mit der Pflanzenqualität gemäß Abs. 3 auszuführen.
- Die beiden Bäume auf privatem Grund entlang der Quartierszufahrt (Gärten: Baufeld 1-2, Nordwest und Baufeld 2-1, Südost) sind als Purpurerlen (Alnus x spaethii) mit der Pflanzenqualität gemäß Abs. 3 zu pflanzen.
- Die beiden neuen Bäume auf der Stellplatzfläche an der Wendeanlage der Döllgaststraße sind als Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire') mit der Pflanzenqualität gemäß Abs. 3 zu pflanzen.
- Die Bäume in der privaten Grünfläche am Fabrikkanal sind als Trauerweide (Salix alba 'Tristis'), Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire') und Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) mit der Pflanzenqualität gemäß Abs. 3 zu pflanzen.

(3) Pflanzenqualität / Pflanzdichte

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Bäume / Klimabäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm.

Obstbäume

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14-16 cm.

Sträucher

Solitärsträucher, Höhe 150-175 cm.

Heckenpflanzen gemäß § 9(5)

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

Heister, Höhe 125-150 cm.

Pflanzdichte mindestens 4 Stück pro laufendem Meter.

Heckenpflanzen gemäß § 9(9)

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

Heister, Höhe 100-125 cm.

Pflanzdichte mindestens 4 Stück pro laufendem Meter.

(4) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

(5) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,6 m Tiefe zu gewährleisten.

(6) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

(7) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

(8) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m (bei Säulenform 5,0 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.

- (9) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen und in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestände sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Sind Pflanzen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Ersatzpflanzungen mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen abzustimmen.
- (10) Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (11) In den allgemeinen Wohngebieten ist je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Absätze 1 bis 3 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- (12) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege oder ähnliches in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzflächen bzw. natürliche Rasen-/Wiesenflächen zu gestalten und anzulegen.
- (13) Eine Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- (14) Bei allen Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, zu kontrollieren. Im Falle potenziell vorhandener Quartiere müssen vorhandene Baumhöhlen vor der Fällung nochmals untersucht werden, um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden sowie ggf. ergänzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

§ 12 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zur Versickerung zu bringen. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist insbesondere bei der Planung der Tiefgaragen zu beachten.
- (2) Das Niederschlagswasser von neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Parkplatzflächen ist oberflächlich über die belebte Bodenzone in Mulden oder angrenzende Grünflächen unter Beachtung von Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau

und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ebenfalls vor Ort zu versickern.

§ 13 Immissionsschutz

Geräuschemissionen aus Verkehr, tagsüber (Baufeld 1-2 und 2-3)

- (1) An den in den Baufeldern 1-2 und 2-3 in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel > 59 dB(A) tagsüber sind für die Außenwohnbereiche, Terrassen und Balkone konstruktive Lösungen wie verglaste Loggien etc. an den gekennzeichneten Fassaden vorzusehen.

Geräuschemissionen aus Verkehr, nachts (Baufeld 1-2 und 2-3)

- (2) Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind in Baufeld 1-2 zu den lärmabgewandten Fassadenseiten (alle Fassaden außer der gekennzeichneten Fassade zur Butzstraße) und in Baufeld 2-3 zu den lärmabgewandten Fassadenseiten (alle Fassaden außer den gekennzeichneten Fassaden zur Butz- und Waldstraße) zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.
- (3) Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten, zur Butzstraße ausgerichteten Fassadenseite in Baufeld 1-2 bzw. den entsprechend gekennzeichneten, zur Butz- und Waldstraße ausgerichteten Fassadenseiten in Baufeld 2-3 ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den sonstigen lärmabgewandten Fassadenseiten dieser Baufelder über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- (4) Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.
- (5) An der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten zur Butzstraße ausgerichteten Fassadenseite in Baufeld 1-2 bzw. den entsprechend gekennzeichneten zur Butzstraße und Waldstraße ausgerichteten Fassadenseiten in Baufeld 2-3 kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum (Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der BayBO darstellen.

Geräuschemissionen aus Gewerbe (Baufeld 3-1, 3-3, 4-1, 4-3 und 4-5)

Baureihenfolge:

- (6) Die Riegelbebauung in den Baufeldern 4-1 und 4-5 ist geschlossen zu errichten. Lücken zwischen Baukörpern innerhalb der jeweiligen Baufelder 4-1 und 4-5 sind nur zulässig, wenn sie gebäudehoch durch Lärmschutzwände geschlossen werden.
- (7) Die Bebauung in Baufeld 4-1 mit Lärmschutzfunktion muss zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Bebauung in den Baufeldern 4-2 bis 4-4, mit mindestens den zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen und der zwingend vorgeschriebenen Gebäude-

oberkante in geschlossener Bauweise und unter Ausnutzung der maximal zulässigen Baukörperlänge und -breite wenigstens im Rohbau einschließlich Dach, Türen und Fenster erstellt sein.

- (8) Die Bebauung in Baufeld 4-5 mit Lärmschutzfunktion muss zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Bebauung in den Baufeldern 3-1 bis 3-3, mit mindestens den zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen und der zwingend vorgeschriebenen Gebäudeoberkante in geschlossener Bauweise und unter Ausnutzung der maximal zulässigen Baukörperlänge und -breite wenigstens im Rohbau einschließlich Dach, Türen und Fenster erstellt sein.
- (9) Abweichungen von der festgesetzten Baureihenfolge sind nur möglich, wenn ein Schallgutachten vorgelegt wird, in dem der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte auch ohne vorherige Realisierung der genannten Bebauung mit Lärmschutzfunktion geführt wird.

Maßnahmen an Gebäuden:

- (10) Bei der Bebauung in Baufeld 4-1 sind die tagsüber genutzten Aufenthaltsräume zu den in der Planzeichnung (Teil A) nicht gekennzeichneten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A), tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) eingehalten wird.
- (11) Bei der Bebauung in Baufeld 3-1, 3-3, 4-1, 4-3 und 4-5 sind die Schlafräume und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten, in der Planzeichnung (Teil A) nicht gekennzeichneten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 42 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) eingehalten wird.
- (12) Sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese selbst keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO darstellen. Die Konstruktionen müssen einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinterliegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen.
- (13) Für mögliche Schlaf- und Kinderzimmer an den in den Baufeldern 3-1, 3-3, 4-1, 4-3 und 4-5 in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

§ 14 Geh-, Fahr-, Fahrradfahr- und Leitungsrechte

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) im WA3 festgesetzte Fläche „g+f+l 1“ ist mit Geh-, Betretungs- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Feuerwehrezufahrtsrecht zu belasten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) im WA4 festgesetzte Fläche „g+f+l 2“ ist mit Geh-, Betretungs- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Feuerwehruzufahrtsrecht zu belasten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) im WA4 festgesetzte Fläche „g+f+l 3“ ist mit Geh-, Betretungs- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, Feuerwehruzufahrtsrecht sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Grundstückes Fl.Nr. 1829/18, Gemarkung Göggingen, zu belasten.

- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) auf der privaten Grünfläche überlagernd festgesetzte Fläche „g 1“ ist mit Geh-, Betretungs- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Darüber hinaus ist die Fläche mit einer Pflicht zur Unterlassung der Errichtung von Einfriedungen und Nebenanlagen zu belasten.
- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) festsetzte private Verkehrsfläche „g 2“ ist mit Geh- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 15 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird folgender Bebauungsplan, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereichs liegt, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 872, „Nördlich der Butzstraße“, in Kraft getreten am 23.12.2005.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

D. Begründung

in der Fassung vom 04.12.2023.

D.1. Anlass der Planung

Das im Stadtteil Göggingen zwischen Butzstraße, Waldstraße, Fabrikkanal und Döllgaststraße liegende Grundstück Fl.Nr. 1829, Gemarkung Göggingen, befand sich ursprünglich im Eigentum der Hessing-Stiftung und wurde bislang als Erweiterungsfläche für die Kliniknutzung vorgehalten. Nachdem diese Fläche nicht mehr für eine Weiterentwicklung der Kliniknutzung benötigt wurde, hat die M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG dieses Areal im Jahr 2015 erworben. Die neue Grundstückseigentümerin möchte auf den mittlerweile größtenteils seit Jahren brachliegenden Flächen ein attraktives, urbanes Wohnquartier mit etwa 200 neuen Wohneinheiten in unmittelbarer Nachbarschaft des parkartigen Hessing-Areals entwickeln. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung/Neuordnung des Areals nördlich der Butzstraße kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des im Stadtteil Göggingen vorherrschenden großen Bedarfs an Wohnraum für verschiedenste Ansprüche geleistet werden, insbesondere soll mit den vielfältigen Wohnraumangeboten auch ein angemessenes Angebot an bezahlbaren Wohnungen z. B. für junge Familien entstehen.

Die Aufstellung des BP Nr. 872 A ist erforderlich, nachdem eine Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich wäre (siehe auch Kapitel D.3.2.). Im Jahr 2015 wurde demzufolge im Auftrag der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Bebauungskonzept als Grundlage für die notwendige Änderung des bisher rechtskräftigen BP Nr. 872 und die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 872 A ausgearbeitet und seither ständig fortgeschrieben.

Mit dem BP Nr. 872 A sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung und Integration des neuen Wohnquartiers in die umgebende Siedlungsstruktur des Stadtteiles Göggingen auch die verkehrlichen, umweltfachlichen sowie grünordnerischen Anforderungen an die geplante wohnbauliche Neuordnung des Areals erfüllt werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 872 A ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst in der Gemarkung Göggingen den Bereich zwischen der Waldstraße (einschließlich) im Südwesten, dem Grundstück Fl.Nr. 1837 und 1837/1 (Fabrikkanal) im Nordwesten, den Fl.Nrn. 1829/4, 1829/19 und 1831 im Norden, der Döllgaststraße (teilweise einschließlich) im Osten und der Butzstraße (einschließlich) im Südosten.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteiles Göggingen zwischen der Butzstraße und dem Fabrikkanal in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Gögginger Luftbad“ und zum Gögginger Wäldchen. Die Entfernung zum nordöstlich liegenden Augsburger Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Investorin hat das für eine wohnbauliche Neuordnung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1829, Gemarkung Göggingen, bereits im Jahr 2015 von der Hessing-Stiftung erworben und ist somit Verfügungsberechtigte für die Entwicklung dieses Areals. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1829/20, 1829/21, 1829/22 und 1829/23, jeweils Gemarkung Göggingen, befinden sich ebenfalls im Eigentum der Investorin. Das teilweise überplante Grundstück Fl.Nr. 1829/15, Gemarkung Göggingen, liegt in privatem Eigentum Dritter. Bei den überplanten Verkehrsflächen der Butzstraße (Teilfläche Fl.Nr. 1823/2, Gemarkung Göggingen), der Waldstraße (Fl.Nrn. 1810/7, 1818/2 und 1818/28, jeweils Gemarkung Göggingen) und der Döllgaststraße (Teilfläche Fl.Nr. 1829/16, Gemarkung Göggingen) handelt es sich um Bestandteile bereits öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen, die sich mit Ausnahme der Fl.Nr. 1818/28 im Eigentum der Stadt Augsburg befinden.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Areal, das entlang der Waldstraße und der Butzstraße teilweise von einer Mauer umgeben ist, ist bis auf einen kleinen Gebäudeteil an der Nordostecke unbebaut und liegt größtenteils brach. Lediglich die südwestliche Teilfläche parallel zur Waldstraße wurde bis August 2018 als abgeschrankter Parkplatz für die Beschäftigten der Hessing-Klinik genutzt. Die Parkplatzanlage wurde zwischenzeitlich mit Ausnahme der asphaltierten Fahrbahnen weitestgehend zurückgebaut.

Die überplanten Abschnitte der bereits vor Jahrzehnten hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze) der Butzstraße, Waldstraße und Döllgaststraße sind nahezu vollständig mit Asphalt versiegelt.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das unmittelbare Umfeld des wohnbaulich neu zu ordnenden Areals ist von heterogenen Baustrukturen und Nutzungen geprägt. Südwestlich und südlich grenzen an das Planareal verschiedene Wohnquartiere an. Diese sind vorwiegend durch dreigeschossige Geschosswohnungsbauten und die Bebauung im Wohngebiet „Am Schiffmacherweg“ geprägt. Im Norden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Fabrikkanal mit einem Wasserkraftwerk (Triebwerk T 82a) und die Betriebsflächen der Amann & Söhne GmbH & Co.KG (ehemals Ackermann Nähgarne GmbH) mit mehrgeschossigen Hallen- und Betriebsgebäuden für die Nähgarnproduktion. Jenseits des Fabrikkanals liegen eine Kleingartenanlage sowie weiter westlich das Areal des „Luftbades Göggingen“.

In östlicher Nachbarschaft des Planareals befindet sich ein gemischt genutztes Quartier mit einigen, u. a. teilweise zu Wohnzwecken umgenutzten historischen Fabrikgebäuden. Die ursprünglich für die ehemalige Zwirnerei und Nähfadenfabrik Göggingen als Maschinenhäuser genutzten Gebäude Döllgaststraße 7 und 9 stehen unter Denkmalschutz und werden für Büronutzungen verwendet. Südlich daran anschließend befinden sich Geschosswohnungsbauten, die sich auch südlich der Butzstraße fortsetzen. Südöstlich der Butzstraße befindet sich das Areal der Hessing-Klinik mit großmaßstäblichen Klinikgebäuden und weitläufigen Parkanlagen.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Die Topographie des überplanten Areals stellt sich mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 485,5 m ü. NN an der Butzstraße und einem mittleren Höhengniveau von ca. 484,8 m ü. NN im Bereich des Fabrikkanals mit einem leichten Gefälle von Südosten nach Nordwesten dar. Die Oberkante der Ufermauer des Fabrikkanals lag bislang auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 486,20 m ü. NN und wurde im Zusammenhang mit der Stauzielerhöhung des benachbarten Wasserkraftwerkes zwischenzeitlich auf eine Höhe von 486,65 m ü. NN angehoben. Die Waldstraße steigt im Bereich der Brücke über den Fabrikkanal auf ein Höhengniveau von ca. 487,8 m ü. NN an. Der Höhenunterschied des überplanten Areals zur Waldstraße im Westen und den bebauten Flächen entlang der Döllgaststraße (ca. 485,9 m ü. NN) im Osten wird im Bestand durch Böschungen in den Randbereichen ausgeglichen.

Aufgrund der mehrjährigen Nutzungsunterbrechung ist in vielen Bereichen eine voranschreitende Ruderalisierung zu beobachten, die auch nach zwischenzeitlichen Rückbaumaßnahmen des ehemaligen Hessing-Parkplatzes wieder aufwächst. Die hier bislang vorgefundene Vegetation besteht überwiegend aus Spontanaufwuchs, der sich im Allgemeinen aus anspruchslosen und kurzlebigen Arten zusammensetzt. Vorherrschend ist eine Gras- und Krautvegetation, die von sporadischem Jungwuchs aus Pioniergehölzen wie Weiden, Birken und Pappeln durchsetzt ist. Auffallend ist hier der vergleichsweise hohe Anteil des gebietsfremden Schmetterlingsstrauchs (*Buddleja davidii*) sowie das Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und das Berufskraut (*Erigeron spec.*).

Die wenigen vorhandenen, teilweise unter den Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg fallenden Bestandsgehölze wurden in einer vom Büro Schegk Landschaftsarchitekten durchgeführten Baumbestandserfassung (siehe Anlage F.5.) aufgenommen und bewertet. Hierbei wurden insgesamt 10 Bestandsgehölze erfasst, die aufgrund ihrer Ausprägung und Struktur dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung unterliegen. Im Zuge der Umsetzung der wohnbaulichen Neuordnung des Planareals müssen vier dieser geschützten Bestandsgehölze beseitigt werden. Ältere Bestandsgehölze finden sich in Form einer Randeingrünung insbesondere entlang der Butzstraße. Neben den im südwestlichen Randbereich befindlichen Gehölzen (überwiegend heimische Sträucher mit einer ca. 20 m hohen Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata')) sind gerade die im südöstlichen Randbereich vorhandenen Bäume wertbestimmend. Nach der Stadtbiotopkartierung sind diese im Bereich der Butzstraße liegenden Bäume Teil eines parkartigen Baumbestandes (Nr. A-1459-001, siehe Anlage F.5.). Besonders zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Eine bislang dieser Baumgruppe zugehörige, mehr als 20 m hohe Trauer-Weide (*Salix babylonica*) ist im Jahr 2022 einem Sturmereignis zum Opfer gefallen und musste infolge nicht mehr gegebener Verkehrssicherheit völlig beseitigt werden. In der Strauchschicht sind in diesen Bereichen untergeordnet noch zahlreiche Ziergehölze vorhanden. Die wertvollen, markanten Bestandsbäume im Südwesten und Südosten bleiben bei Umsetzung des neuen Wohnquartiers auch weiterhin weitestgehend erhalten. Die im Bereich der Stellplätze an der Wendeanlage der Döllgaststraße vorhandenen Bestandsbäume bleiben ebenfalls erhalten.

In den Ruderalflächen im Nordwesten und Nordosten des Areals waren in dem dortigen Spontanaufwuchs bislang auch noch einige wenige Laubbäume und sonstige Gehölzstrukturen jüngeren Alters vorhanden, die aber allesamt (37 Bestandsgehölze, siehe Anlage F.5.) nicht dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterlagen (siehe auch Kapitel D.5.6.2.). Dieser nicht geschützte Gehölzbestand wurde im Zusammenhang mit den auf dem Areal durchgeführten Rückbaumaßnahmen zum ehemaligen Parkplatz in den letzten Jahren bereits beseitigt.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das Plangebiet ist geologisch der Lech-Wertach-Ebene zuzuordnen, welche sich in mehreren gestaffelten Terrassen bildet. Infolge des in den Jahren 2003 und 2004 erfolgten Rückbaus der ursprünglich im Planbereich vorhandenen Gebäude und Oberflächenversiegelungen sowie des erst vor wenigen Jahren vorgenommenen Rückbaus der temporären Parkplatzanlage unterlag der Untergrund im Planbereich bereits häufiger starken Veränderungen. Nach den in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bodenaufschlüssen sind auf dem überplanten Areal Auffüllungen aus sandig, steinigem Kies bzw. schwach schluffigem, sandigem Kies mit Mächtigkeiten zwischen 1,2 m und 2,2 m vorhanden. Darunter folgt der natürlich gewachsene Boden mit schwach schluffigen bzw. stark sandigen, quartären Kiesen.

Mit dem Fabrikkanal verläuft ein Gewässer dritter Ordnung unmittelbar entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Die Unterhaltungspflicht für dieses Gewässer liegt bei der Stadt Augsburg. Im Plangebiet selbst sind bis auf den Bereich der Ufermauer des Fabrikkanals keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz wurden vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im Rahmen des Projektes „Wertach Vital“ in den vergangenen Jahren verschiedene wasserbautechnische Maßnahmen im Bereich der Wertach umgesetzt, durch die eine weitere Eintiefung der Wertach unterbunden und der Hochwasserschutz entlang dieses Gewässers sichergestellt werden kann. Die Bemessung dieser Maßnahmen erfolgte auf ein hundertjähriges Hochwasser mit einem zusätzlichen Sicherheitsaufschlag von einem Meter ($HQ_{100} + 1 \text{ m}$). Für die besiedelten Bereiche entlang der Wertach, so auch das Plangebiet, kann damit ein Schutz bis zu einem Abfluss, der statistisch gesehen einmal in tausend Jahren auftritt, gewährleistet werden. Im Rahmen des 4. Realisierungsabschnittes des Projektes „Wertach Vital II“ wird in diesem Zusammenhang auf der Nordseite des Fabrikkanals die Anlage eines neuen Deiches im Bereich des „Gögginger Luftbads“ und entlang der Waldstraße umgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Stauzielerhöhung am benachbarten Wasserkraftwerk (Triebwerk T 82a) wurde im Jahr 2022 eine bauliche Erhöhung der südlichen Ufermauer des Fabrikkanals umgesetzt. Mit dem zusätzlichen Einbau eines Federwehres als Streichwehr konnte die Betriebssicherheit am Wasserkraftwerk gegen unkontrollierte Überstauung im Oberwasser soweit erhöht werden, dass ein Eindringen von Wasser in den Bereich des neu geplanten Wohnquartiers faktisch ausgeschlossen werden kann.

Bei extremen Abflussverhältnissen kann der Planbereich nach wie vor von einem extremen Hochwasserereignis betroffen sein. Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Planareal, wie auch das gesamte

umliegende Siedlungsgebiet des Stadtteiles Göggingen, im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Bei Eintritt dieses extremen Falles sind dort Wasserstände bis zu 1,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche möglich. Bei einem HQ_{extrem} handelt es sich um ein sogenanntes „Worst-Case-Szenario“, bei welchem zahlreiche Extremereignisse (Dammbruch, Eisstau, Verklausungen etc.) relativ gleichzeitig auftreten müssen, was mit den in den letzten Jahren bereits im Stadtgebiet ergriffenen Maßnahmen nach menschlichem Ermessen aber sehr unwahrscheinlich ist.

Laut der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg liegt der Grundwasserstand bei Höchstwasserständen zwischen ca. 482,5 m ü. NN im Norden und ca. 484,0 m ü. NN im Süden des Plangebietes, wobei ein Flurabstand von durchschnittlich 1,7 m vorliegt. Bei mittleren Grundwasserständen befindet sich die Grundwasseroberfläche bei ca. 482,0 m ü. NN im Norden und ca. 483,5 m ü. NN im Süden des Plangebietes. Der mittlere Grundwasserflurabstand bewegt sich hier bei durchschnittlich 2,0 m. Bei den bereits durchgeführten ingenieurgeologischen Aufschlussbohrungen wurden Grundwasserflurabstände zwischen 2,2 m und 2,8 m erschlossen. Grundsätzlich wird der Grundwasserstand im Plangebiet von der Wertach und dem Fabrikkanal beeinflusst und kann demnach im Hochwasserfall stark ansteigen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Norden bzw. Nordnordwesten in Richtung der Wertach, die als nächster Vorfluter in einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes entlangfließt.

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen Teilbereich der Ackermann Nähgarne GmbH. Auf der Fl.Nr. 1829, Gemarkung Göggingen befanden sich Gebäude mit Kantine, Lager, Versand, Büros, Garagen, Kfz-Werkstatt, Produktion und eine Betriebstankstelle. Die Gebäude wurden bis auf einen kleinen Gebäudeteil im nordöstlichen Planumgriff, der voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben soll, allesamt bereits vor Jahren zurückgebaut.

Im Bereich einer ehemaligen Trafo-Station wurden PCB-Belastungen im Boden festgestellt und in den 1990er Jahren sowie 2004 teilweise durch Bodenaushub entfernt. Im August 2014 und im November 2014 wurden durch die GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG zu dem PCB-Schadensbereich eine Bewertung der Altlastensituation sowie eine Detailuntersuchung im PCB-Schadensbereich durchgeführt (Projekt-Nr. 27440-1 vom 07.08.2014 und Projekt-Nr. 27510-1 vom 04.11.2014), wobei weitere PCB-Belastungen über dem Hilfwert-2 nach LfW-Merkblatt 3.8/1 festgestellt wurden. In einer neu errichteten Grundwassermessstelle konnten keine PCB-Belastungen im Grundwasser festgestellt werden. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass bei den Messungen relativ geringe Grundwasserstände vorlagen; bei einem Grundwasseranstieg ist ein Eintrag ins Grundwasser nicht auszuschließen. Darüber hinaus wurden Auffüllungen mit Beton-, Ziegel- und Asphaltresten bis 2,6 m Mächtigkeit angetroffen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der früheren gewerblichen/industriellen Nutzung bisher nicht erkundete Schadstoffbelastungen im Boden angetroffen werden.

In Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht, wird das Plangebiet daher im BP Nr. 872 A als „Altlastverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Die im Plangebiet bekannten Auffüllungen und Restbelastungen werden im Zuge der Neuordnung des Areals beim Aushub der neuen Tiefgaragengeschosse unter fachgutachterlicher Begleitung ausgekoffert und ordnungsgemäß abfallrechtlich entsorgt. Für ggf. auf dem Grundstück verbleibendes Material wird in Abhängigkeit von der zukünftigen

Nutzung der betroffenen Fläche ggf. eine Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV für die relevanten Wirkungspfade erforderlich. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht abzustimmen. Darüber hinaus ist die Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser über schadstoffbelastete Bodenschichten aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Im Hinblick auf das Abfallrecht können aufgrund der Schadstoffbelastungen erhöhte Entsorgungskosten für die geplanten Aushubmaßnahmen entstehen.

Bei einer am 06.08.2015 durch die GEOLOG Fuß-Hepp GbR durchgeführten Kampfmittelerkundung von Bohransatzpunkten konnten keine kampfmittelrelevanten Indikatoren festgestellt werden, so dass eine Kampfmittelfreigabe für alle untersuchten Bohransatzpunkte erteilt werden konnte.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des momentan brachliegenden Areals erfolgte bislang vorwiegend über die unmittelbar anliegende Waldstraße und teilweise auch über die Butzstraße. Zudem verfügt das Grundstück Fl.Nr. 1829, Gemarkung Göggingen auch noch über einen Durchstich (Fl.Nr. 1829/23) zur Döllgaststraße. Sowohl die Wald- als auch die Döllgaststraße münden im Süden in die Butzstraße. Die Butzstraße stellt nach Osten eine Verbindung zum Ortskern des Stadtteiles Göggingen sowie über die dortigen Hauptverkehrswege weiterführend auch zur Augsburger Innenstadt sowie zur Bundesstraße 17 sicher. In westlicher Richtung gewährleistet sie eine Verbindung mit dem Stadtteil Bergheim und zur Nachbarkommune Stadtbergen.

Für Fußgänger ist das Areal bislang über die Gehwege entlang der Butzstraße sowie entlang der Wald- und Döllgaststraße erschlossen. Radfahrer werden jeweils im Straßenraum mit dem MIV geführt.

Von der Waldstraße im Westen führte ein, im Zuge der Realisierung der Parkplatzzflächen bereits im Vorgriff auf die Umsetzung des ursprünglichen BP Nr. 872 provisorisch angelegter Weg als fuß- und radläufige Verbindung entlang des Fabrikkanals bis zur Wendeanlage am Ende der Döllgaststraße. Diese Wegeverbindung ist aufgrund der im Jahr 2022 im Zusammenhang mit der Stauzielerhöhung des benachbarten Wasserkraftwerkes durchgeführten Baumaßnahmen am Fabrikkanal nicht mehr nutzbar. Zukünftig wird sie entsprechend dem Planungskonzept neugestaltet.

Über die unmittelbar benachbarten, im Bereich der Hessing-Klinik liegende Haltestelle „Hessing-Kliniken“ der Straßenbahnlinie 1 und der Haltestelle „Hessing-Kliniken“ der Stadtbuslinie 38 an der Butzstraße ist das Plangebiet in fußläufiger Entfernung durch den ÖPNV ausreichend erschlossen.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame FP (siehe Anlage F.3.) stellt das Planareal zwischen Waldstraße und Döllgaststraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ge-

sundheit“ bzw. „Fürsorge“ dar. Der gesamte Bereich ist mit der Schraffur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sowie mit der Signatur „Altlasten“ gekennzeichnet. Entlang des Fabrikkanals sind „Einzelbäume oder Alleen“ dargestellt, an der Butzstraße „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“.

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

Im Zuge dieser Berichtigung wird das Plangebiet im FP als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Schraffur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sowie die Signatur „Altlasten“ des rechtswirksamen FP werden unverändert beibehalten.

Entlang des Fabrikkanals sowie in der Quartiersmitte werden zwei „Allgemeine Grünflächen“ dargestellt. In der Grünfläche am Fabrikkanal sowie entlang der Waldstraße und an der östlichen Berichtigungsbereichsgrenze werden im angepassten FP „Einzelbäume oder Alleen“ hinzugefügt.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht der seit 23.12.2005 rechtskräftige BP Nr. 872 „Nördlich der Butzstraße“ (siehe Anlagen F.2. und F.4.). Anlass und Ziel der damaligen Planung war die Revitalisierung stillgelegter Industrieflächen zu einem gemischt genutzten Quartier sowie die Sicherung fortbestehender Gewerbe- und Industrienutzungen. Zudem wurde einem Erweiterungsbedarf der Hessing-Klinik Rechnung getragen, der damals noch nördlich des Stammgeländes beabsichtigt war. Dieser Bereich, der nahezu identisch ist mit dem jetzigen Planbereich, ist demnach als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheit/Fürsorge“ im BP Nr. 872 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche setzt der BP Nr. 872 im Wesentlichen ein mit privatem Grün gerahmtes, großzügiges Baufeld fest. Die Bebauung dieses Areals ist mit einer Traufhöhe von 12 m im östlichen bzw. 14 m im westlichen Teilbereich vorgesehen. Die höchstzulässige GRZ beträgt 0,6. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche war vorrangig über die Butzstraße und teilweise auch zusammen mit dem östlich benachbarten Mischgebiet über die Döllgaststraße beabsichtigt. Parallel zum Fabrikkanal ist im Nordwesten eine 3 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Dieser Weg soll als Teilstück einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung entlang von Wertach und Fabrikkanal dienen. Analog ist die Wegeverbindung westlich der Waldstraße im benachbarten BP Nr. 862 A „Am Schiffmacherweg“ (rechtskräftig seit 19.04.2002) ausgewiesen und wird auch östlich der Gemeinbedarfsfläche im Bereich des BP Nr. 872 bis zur Apprichstraße fortgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen eine Sicherung und Ergänzung der wenigen vorhandenen Vegetationsbestände vor. Darüber hinaus waren eine die Gemeinbedarfsfläche umgebende Randeingrünung sowie entlang der Erschließungsstraßen Bepflanzungen vorgesehen, um die Einbindung der Gemeinbedarfsfläche in die bauliche Um-

gebung und den anschließenden Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Nachbarschaft von Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Norden und Mischgebiet sowie Gemeinbedarf im Süden wurde im BP Nr. 872 im Wesentlichen durch eine Lärmkontingentierung und passive Schallschutzmaßnahmen bewältigt. Aufgrund des Gewerbelärms wurden im nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche an entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden lärmsensible Nutzungen ausgeschlossen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen des BP Nr. 872 ist die städtebauliche Neuordnung des Planungsareals nicht umsetzbar. Deshalb ist die Aufstellung des BP Nr. 872 A „Zwischen Waldstraße und Döllgaststraße“ erforderlich, der gleichzeitig den rechtskräftigen BP Nr. 872 im Bereich des Plangebietes ändert und insoweit aufhebt.

D.3.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der BP Nr. 872 A wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein brachliegender, bereits für eine bauliche Entwicklung für den Gemeinbedarf (Gesundheit/Fürsorge) planungsrechtlich gesicherter Bereich inmitten der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Göggingen planerisch neu geordnet und strukturiert werden soll.

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 6.660 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den BP Nr. 872 A wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

Mit der wohnbaulichen Neuordnung/Entwicklung der inmitten des Stadtteils Göggingen gelegenen Brachfläche bzw. ehemaligen Parkplatzfläche kann sowohl dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ als auch dem Anbindegebot vollumfänglich Rechnung getragen werden. Zudem rechtfertigt auch der hohe Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet von Augsburg die geplante Entwicklung von innerstädtischen Wohnungen. Landes- oder regionalplanerische Belange stehen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals zwischen der Waldstraße und der Döllgaststraße demnach nicht entgegen.

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept

Das Ende 2019 vom Stadtrat beschlossene STEK ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt von gesamtstädtischer Bedeutung heranzuziehen. Mit dem Beschluss des Räumlichen Leitbildes, das die wesentlichen Zielaussagen des STEK prägnant zusammenfasst, hat der Stadtrat am 28.10.2021 nochmals die Bedeutung des STEK insbesondere für alle Planungsentscheidungen hervorgehoben. Das STEK und das Räumliche Leitbild geben auch für das Planungsareal wesentliche Zielsetzungen vor.

Bei dem zwischen der Waldstraße und der Döllgaststraße gelegenen Areal handelt es sich um eine größtenteils brachliegende Fläche, die einer Wohnbaunutzung zugeführt werden soll und im STEK als Wohnbauflächenpotential ausgewiesen ist. Die Realisierung von Wohnbebauung entspricht dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotentialen im innerstädtischen Siedlungsbereich (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Zudem sind ergänzende Dienstleistungen bzw. Einzelhandelsnutzungen anzustreben, um die Attraktivität des Plangebietes zu erhöhen und eine kleinteilige funktionale Durchmischung zu gewährleisten („Stadt der kurzen Wege“).

Zur Sicherung einer angemessenen sozialen Durchmischung des neuen Wohnquartiers sind verschiedene Wohnbauformen sowie ein entsprechender Anteil für geförderten bzw. preisgebundenen Wohnraum einzuplanen. Auch für junge Familien, denen es zusehends schwerer fällt, geeigneten Wohnraum zu finden, sollen Angebote geschaffen werden. Neben einer flächensparenden Bauweise und energetischen bzw. zukunftsweisenden Bauformen sind auch Regelungen zu Gebäude- und Hofbegrünungen vorzusehen. Zur Schaffung eines attraktiven Baugebietes inklusive Wohnumfeld sind wohnortnahe vernetzende Grünstrukturen (z. B. entlang des Fabrikkanals) einzuplanen. Diese multifunktionalen Freibereiche können sowohl eine freizeitorientierte (Sport- und Bewegungsbereich, Spielplatz, Fuß- und Radwege) als auch eine klimatische Funktion (z. B. Retentionsraum für Niederschlagswasser, stadtklimatische Kühlung) übernehmen. Da das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt, der zum Hochwassereinzugsbereich der Wertach gehört, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes durch den ÖPNV (Anbindung zur Innenstadt bzw. zum Stadtteilzentrum Göggingen), eine attraktive fuß- und radläufige Anbindung an den Fabrikkanal und somit an das „Luftbad Göggingen“ sowie die entsprechende Infrastruktur für Leihsysteme (Rad und Auto) sollten mitgedacht werden.

Entsprechend den Zielsetzungen des STEK werden die geplanten Geschosswohnungsbauten mit einer dezentralen Heizanlage (Pelletheizung) und einer Nutzung von solarer Energie ausgelegt. Die neuen, mit Bäumen überstellten Freianlagen werden durch private Gartenflächen für die Geschosswohnungsbauten und einer zentralen Mehrgenerationen-Spielplatzanlage („Quartiersplatz“) ergänzt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in der Freifläche (straßenbegleitende Mulden etc.) und über großflächig begrünte Dächer zurückgehalten und teilweise verdunstet bzw. versickert. Für die neuen Wohngebäude wird eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen.

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

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung von bisher für die Nutzung „Gesundheit/Fürsorge“ vorgehaltenen Flächen zwischen dem Fabrikkanal und der Butzstraße im Stadtteil Göggingen. An diesem Standort soll ein maßvoll verdichtetes, innerstädtisches Wohnquartier mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen in Verbindung mit qualitativ hochwertigen öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen entstehen, das einen wichtigen Beitrag zur Deckung der im Stadtgebiet sowie auch im Stadtteil Göggingen vorhandenen großen Nachfrage nach vielfältigen Wohnraumangeboten leistet.

Die westlich der Waldstraße (Baugebiet „Am Schiffmacherweg“) und im Bereich der Döllgaststraße vorhandenen Wohnnutzungen können mit der geplanten Wohnbebauung zusammengeführt und städtebaulich sinnvoll arrondiert werden.

Die mit der Planung angestrebte Folgenutzung eines seit Jahren brachliegenden innerstädtischen Areals trägt auch dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung, nachdem eine planungsrechtlich bereits für eine großflächige Überbauung (siehe Kapitel D.3.2.) vorgesehene Fläche einer wohnbaulichen Neuordnung und Entwicklung zugeführt werden kann.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden hierfür die im rechtsverbindlichen BP Nr. 872 bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit/Fürsorge“ festgesetzten Flächen im BP Nr. 872 A nun als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Planungskonzept

Das aktuelle Planungskonzept vom Dezember 2022 (siehe Anlage F.6.) spannt zwischen Waldstraße im Südwesten, Butz- und Döllgaststraße im Südosten bzw. Osten und dem Fabrikkanal im Nordwesten ein neues Wohnquartier mit 15 Einzelbaukörpern auf. An zentraler Stelle des Quartiers befindet sich ein öffentlicher, begrünter Quartiersplatz („Mehrgenerationen-Spielplatz“), dessen Eingangssituation mit einem fünfgeschossigen Wohngebäude als Kopfbau im Baufeld 1-2 städtebaulich akzentuiert wird. Alle sonstigen Wohngebäude sollen viergeschossig umgesetzt werden. Die ausgeprägte orthogonale Stellung der geplanten Wohngebäude wird durch das Wechselspiel von Punkthäusern und Zeilen aufgelockert. Nach Norden schirmt ein abgewinkelter Zeilenbau (Baufeld 4-1) das Wohnquartier gegen die Immissionen aus den angrenzenden Gewerbeflächen der Amann & Söhne GmbH & Co. KG ab. Nach Südwesten passt sich

die Bebauung durch Staffelung in Gebäudelängen und -stellungen dem Verlauf der Waldstraße an.

In den geplanten Gebäuden sind ca. 202 Wohneinheiten für unterschiedliche Wohnformen (staatlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Wohnungen) mit breitgefächerten Grundrissangeboten vorgesehen. Wohnraum mit einkommensorientierter Förderung (20 % der Neubaugeschossfläche sämtlicher Geschosswohnungsbauten) soll in Form von Mietwohnungen in den neuen Wohngebäuden in den Baufeldern 2-1 bis 2-3 angeboten werden.

Alle neuen Gebäude werden mit Flachdächern ausgebildet, die als begrünte Dächer, u. a. auch in Verbindung mit den zulässigen Photovoltaikanlagen, einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten. Die einzelnen Wohngebäude sind überwiegend nach Südwesten orientiert. Die Anordnung der Gebäude lässt großzügige öffentliche/halböffentliche und private Freiräume entstehen. Das engmaschige private und öffentliche Erschließungsnetz, das sich auf den Fabrikkanal als bestimmendes Landschaftselement ausrichtet, weist eine hohe Durchlässigkeit in alle Richtungen auf. Das neue Wohnquartier ist hierdurch mit der Umgebung sowohl freiräumlich wie auch mit Wegen verbunden und in diese eingebunden.

Die MIV-Erschließung des neuen Quartiers erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt an der Butzstraße, die zur Quartiersmitte führt und den Quartiersplatz mit einer Umfahrt als Wendemöglichkeit nutzt. Sie sorgt für eine kompakte Erschließung und Minimierung der MIV-Flächen innerhalb des Quartiers. Die einzelnen Tiefgaragen (Gesamtfassungsvermögen ca. 210 Kfz-Stellplätze) sind den vier vorgesehenen Baufeldern zugeordnet, die sich um den mittigen Quartiersplatz anordnen und werden so auf jeweils möglichst kurzem Weg erschlossen.

Die geplanten oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr, d. h. die notwendigen öffentlichen Besucherparkplätze wie auch ein Teil der privaten Besucherstellplätze sind direkt an die öffentliche Erschließung angebunden. Diese wird straßenverkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und weist so künftig zusätzliche Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft des neuen Wohnquartiers auf.

Für Radfahrer und Fußgänger ergeben sich weitere Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten von der Döllgaststraße bzw. über den künftig öffentlichen Rad- und Fußweg am Fabrikkanal zwischen Döllgaststraße und der Kanal-Brücke in der Waldstraße. Außerdem stehen die das Baugebiet erschließenden Privatwege durch ausgewiesene Geh-, Betretungs- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit zur Verfügung. Die Abstellflächen für Fahrräder werden den Gebäuden im Eingangsbereich zugeordnet.

Mit der differenzierten öffentlichen und privaten Erschließung sind auch die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Feuerwehr und der allgemeinen Rettungsdienste sichergestellt. Für den Rettungsfall sind Zufahrten über die Döllgast- und Waldstraße gewährleistet.

Das Konzept zur Abfallentsorgung sieht eine Unterbringung der notwendigen Behälter in den Untergeschossen/Tiefgaragen vor, mit Ausnahme der Behälter für Bio-Abfälle, die dezentral in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen („Na“) an kleinen, künftig

mit Hecken eingefriedeten oberirdischen Standorten in den unmittelbaren Eingangsbereichen der neuen Wohngebäude aufgestellt werden. Für die Abholung der Abfallbehälter werden drei Bereitstellungsflächen in unmittelbarer Nähe zu den Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen angelegt, die allesamt über den verkehrsberuhigten Bereich erschlossen werden können.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

D.5.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Nachdem das aktuelle Planungskonzept vorwiegend eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes vorsieht, wird anstatt der im rechtskräftigen BP Nr. 872 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheit/Fürsorge“ künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zu den im Planbereich ausgewiesenen Wohnnutzungen orientieren sich dabei am Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO. Somit kann die insbesondere im südwestlich und teilweise auch östlich benachbarten Siedlungsgebiet bereits existierende Nutzungsstruktur im Plangebiet aufgegriffen und weiter fortgeführt werden.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsformen werden im Plangebiet nicht zugelassen, da die für nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erforderlichen Flächenpotentiale hier nicht zur Verfügung stehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept eines verdichteten, hochwertigen Wohnquartiers ebenfalls nicht vereinbar. Darüber hinaus sind diese Nutzungen im neuen Wohnquartier unzulässig, da beispielsweise Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen üblicherweise mit einem hohen Verkehrsaufkommen und demzufolge einem mit den geplanten und bereits benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen etc.) nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind.

D.5.2.1.2. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 872 A ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes und der auch im Umfeld bestehenden Wohn- und Kliniknutzungen mit teilweise parkartigen Grünstrukturen führen würden. Zudem widersprechen derartige Anlagen der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten, innerstädtischen Wohnquartiers mit attraktiven privaten und halböffentlichen Freiräumen (Mehrgenerationen-Spielplatz, private Gartenbereiche etc.).

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der höchstzulässigen Geschossfläche (GF), durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß bzw. zwingend) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (OK, Höchstmaß bzw. zwingend) innerhalb der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) ausreichend bestimmt.

Im WA1, 3 und 4 wird eine höchstzulässige GRZ von 0,35, im WA2 eine höchstzulässige GRZ von 0,4 festgesetzt und damit der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4) nicht überschritten.

Zur Verwirklichung eines hochwertigen innerstädtischen Wohnquartiers mit angemessener Dichte und insbesondere einem wahrnehmbaren, erlebbaren Anteil an qualitativ hochwertig gestalteten halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen wird der Großteil der nachzuweisenden privaten Kfz- und Fahrradstellplätze im Kellergeschoss bzw. in Tiefgaragen untergebracht. Unter diesem Aspekt sind die festgesetzten Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen, etc.) gerechtfertigt.

Die für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich getroffene Festsetzung der GRZ II bietet vor allem einen größeren Spielraum bei der Ausgestaltung der Tiefgaragen, während die oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen durchwegs räumlich sehr eng fixiert sind. Bei Zusammenfassung sämtlicher Grundflächen dieser Anlagen ergibt sich auf das gesamte Wohnquartier bezogen eine GRZ II von ca. 0,73. Im Vergleich zu der im rechtskräftigen BP Nr. 872 planungsrechtlich für das überplante Areal bereits zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ II von maximal 0,8, kann mit den aktuellen Vorgaben hierzu künftig eine Verbesserung und Erhöhung der nicht versiegelten Flächen im neu geplanten Wohnquartier gewährleistet werden.

Mit den in den Bereichen WA1 bis WA4 jeweils zulässigen Geschossflächen (Gesamt-GF 23.300 m²) ergibt sich in Bezug auf das gesamte allgemeine Wohngebiet mit einer Größe von 18.600m² eine GFZ von 1,25. Damit wird der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ in allgemeinen Wohngebieten (GFZ 1,2) im Plangebiet geringfügig überschritten. Im Rahmen der geplanten Neuordnung des inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Göggingen liegenden Areals ist die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers zur Bewältigung des hohen innerstädtischen Wohnraumbedarfs vorgesehen. Die im neuen Wohnquartier geplante Bebauungsdichte liegt hierbei deutlich unter dem Maß, das nach den Vorgaben des BP Nr. 872 bislang im Bereich des Plangebiets möglich ist. Die Kompensation für die geplante Bebauungsdichte erfolgt auf mehreren Ebenen vom Einzelgebäude bis zur städtebaulichen Gesamtkonzeption. So wird für alle entstehenden Wohngebäude eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Darüber hinaus kann der wertvolle Baumbestand entlang der Butzstraße erhalten und in die Freianlagen des neuen Wohnquartiers integriert werden. Entlang des Fabrikkanals wird eine öffentliche/private Grünfläche mit integriertem öffentlichen Fuß- und Radweg neu geschaffen, mit welchem eine wichtige Lücke im städtischen Wegenetz entlang dieses innerstädtischen Gewässers geschlossen werden kann. Im Zuge der geplanten wohnbaulichen Neuordnung der Brachfläche südlich des Fabrikkanals entsteht ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier mit erlebbaren, hochwertigen halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen und einer übergeordneten Wegevernetzung, die sowohl von den künftigen Bewohnern des neuen Quartiers als auch von den Anliegern aus den umliegenden Quartieren genutzt werden können. Im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals wird nicht nur eine gute Durchlässigkeit in alle Richtungen über das neue Wohnquartier hinweg geschaffen,

sondern auch die Erlebbarkeit des Fabrikkanals nachhaltig gesteigert. Aus diesen Gründen ist die geringfügige Überschreitung der GFZ aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Um die geplante bauliche Dichte im neuen Wohnquartier auch tatsächlich gewährleisten zu können, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die neuen Wohngebäude mit Ausnahme des Wohngebäudes in Baufeld 1-2 mit maximal fünf Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudeoberkante von 15,5 m durchwegs auf maximal vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 12,5 m festgesetzt. In den Baufeldern 4-1 und 4-5 werden die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudeoberkante dabei zwingend festgesetzt, um die erforderliche Abschirmwirkung für das neue Wohnquartier vor den Geräuschen des benachbarten Gewerbebetriebes sicherstellen zu können. Mit der gewählten Höhenentwicklung kann eine verträgliche Einbindung der neuen Wohngebäude in die umliegenden Baustrukturen des Siedlungsgebietes Gögingen sichergestellt werden, die beispielsweise nach dem rechtskräftigen BP Nr. 872 westlich der Döllgaststraße eine maximale Traufhöhe von 12,0 m aufweisen. Der Kopfbau des Wohngebäudes in Baufeld 1-2 am südlichen Auftakt des neuen Quartiersplatzes stellt mit maximal fünf Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudeoberkante von 15,5 m künftig eine bauliche Dominante im Inneren des neuen Wohnquartiers her. Im Vergleich mit der bereits planungsrechtlich nach den Vorgaben des rechtskräftigen BP Nr. 872 möglichen baulichen Ausnutzung des Plangebietes kann mit den aktuell getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung künftig eine geringere Überbaubarkeit und Dichte für das gesamte geplante Wohnquartier sichergestellt werden. Diese höhere Offenheit und Durchlässigkeit wirkt sich grundsätzlich auch positiv auf die Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Bestandsgebäude in der Umgebung (Döllgaststraße 7 und 9 sowie das Wasserkraftwerk) aus, da die geplante Bebauung künftig deutlich hiervon abgesetzt wird.

D.5.2.3. Sonstige Festsetzungen

D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Das Gelände im Plangebiet wird umfassend neu modelliert, wobei das neue Wohnquartier mit einer Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von 485,7 m ü. NN im Osten bzw. 485,9 m ü. NN im Süden an der Butzstraße in Richtung des künftigen Hochpunktes (EG 486,3 m ü. NN) im Nordwesten des neuen Quartiers an der Waldstraße der natürlichen Topografie des umgebenden Stadtraumes folgt.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der neuen Gebäude (maximal 0,3 m über bzw. unter einer jeweils festgesetzten Höhenlage) und den dargestellten geplanten Höhenkoten des künftigen Geländes findet eine Staffelung des Geländes im Plangebiet mit einem homogenen Übergang zu den unterschiedlichen Geländehöhen auf den Nachbargrundstücken statt. Auch die vom Kraftwerksbetreiber im Zusammenhang mit einer Stauzielerhöhung am Fabrikkanal im Jahr 2022 realisierte Erhöhung der südlichen Ufermauer des Fabrikkanals um etwa 40 cm ist bei der Höhengestaltung des Erdgeschossfertigfußbodenniveaus der neuen Wohngebäude im Quartier berücksichtigt. Die geplante Modellierung des neuen Wohnquartiers und das gewählte Höhenniveau der Erdgeschosse der neuen Gebäude stellen außerdem sicher, dass selbst bei Eintritt eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}, siehe auch Kapitel D.2.6. und D.5.6.9.) das Eindringen von Wasser in die

Wohngebäude bzw. die Tiefgaragen weitgehend ausgeschlossen ist. Zudem kann mit den Vorgaben zur Höhenlage auch den Anforderungen zur Barrierefreiheit im neuen Wohnquartier angemessen Rechnung getragen werden.

Die in den einzelnen Baufeldern jeweils getroffenen Vorgaben zur künftigen Höhenausdehnung (OK) neuer Gebäude sind auf das jeweils festgelegte NN-Höhenniveau des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen. So kann für die gesamte Höhenentwicklung des neuen Wohnquartiers für jedes Gebäude ein eindeutiger Höhenbezugspunkt definiert werden.

Die bei den zwingend festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) in den Baufeldern 4-1 und 4-5 eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit (maximal 0,20 m) sichert einen gewissen Spielraum bei der bautechnischen Umsetzung dieser neuen Wohngebäude, ohne dass hierdurch Nachteile im Hinblick auf deren lärmabschirmende (Gewerbelärm) Wirkung zu befürchten wären.

Mit der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen etc. kann den besonderen Anforderungen für diese Anlagen Rechnung getragen werden. Damit diese Anlagen auf den Dachflächen der neuen Wohngebäude aber nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich nicht störend auf die Architektur/Gestaltung des neuen Wohnquartiers auswirken, dürfen diese die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) nur um maximal 2,0 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante (Attika) zurückgesetzt werden.

D.5.2.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die im neuen Wohnquartier vorgesehene Bauweise und die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am aktuellen städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage F.6.). Damit kann sichergestellt werden, dass die Wohnbebauung im neuen Wohnquartier auch in der gewünschten Form umgesetzt wird. Zur Sicherung einer durchgängigen, prägenden Raumkante entlang des neuen Fuß- und Radwegs am Fabrikkanal werden in den Baufeldern 3-1, 3-3 und 4-5 nach Nordwesten sowie im Baufeld 4-1 nach Nordwesten und Norden hin Baulinien festgesetzt, an welche die neuen Wohngebäude künftig zwingend angebaut werden müssen. Durch die gewählte Abgrenzung der Baulinien und Baugrenzen werden für die einzelnen Baukörper klar definierte Baufenster gesichert.

Für einzelne untergeordnete Gebäudeteile werden Möglichkeiten eröffnet, das Baulinien-/Baugrenzengefüge in Teilbereichen zu überschreiten. So dürfen Vordächer als untergeordnete Gebäudeteile im Bereich der künftigen Eingänge der neuen Wohngebäude in eingeschränktem Umfang um bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Um darüber hinaus eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung der Fassaden der neuen Wohngebäude erzielen zu können, dürfen Balkone die Baugrenzen bis zu 0,90 m auf einer Breite von maximal 7,50 m je Balkon überschreiten. Damit die Fassadenstruktur der Gebäude trotzdem nicht zu stark aufgelöst wird, muss zwischen den einzelnen Balkonen ein Abstand von mindestens 3,25 m eingehalten werden. An den Fassaden mit Baulinien sind derartige Überschreitungen durch Vordächer und Balkone hingegen

nicht zulässig, da in diesen Bereichen zum Fabrikkanal hin eine möglichst ruhige Fassadengestaltung angestrebt wird. In den Erdgeschossbereichen des neuen Wohnquartiers dürfen sich auch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Mit dem Ausschluss einer Überbauung von Terrassen auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten etc. kann verhindert werden, dass diese Bereiche künftig als Erweiterung der Gebäude wahrgenommen werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die zu erhaltenden Bestandsgehölze an der Butzstraße werden die vorgenannten Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen im Kronenbereich dieser Bestandsgehölze nicht zugelassen.

Für die Baufenster der geplanten Zeilen- und Punkthäuser wird keine Bauweise festgesetzt, da das hier gewählte Baulinien- und Baugrenzengefüge in diesen Bereichen faktisch jeweils nur ein freistehendes Gebäude ermöglicht. Lediglich für den Baukörper im Baufeld 4-1 und den Baukörper in Baufeld 4-5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass diese Gebäude als kompakte, zusammenhängende Riegelbebauung (teilweise mit über 50 m Länge) ihre abschirmende Wirkung gegenüber den Schallimmissionen des nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbestandortes erfüllen können.

D.5.2.3.3. Abstandsflächen

Da die regulären Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO im Geltungsbereich des BP Nr. 872 A keine Anwendung finden sollen, sondern die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den umliegenden Grundstücken durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils zulässigen maximalen bzw. zwingenden Oberkanten baulicher Anlagen abschließend geregelt werden, wird im Folgenden begründet, dass auch mit diesen vorgesehenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Für die Beurteilung der nachbarlichen Belange wurde u.a. auch ein Vergleich zu der im Plangebiet bereits bislang gemäß BP Nr. 872 planungsrechtlich zulässigen Bebauung (12 m bis 14 m hohe Baukörper für fürsorgliche und gesundheitliche Zwecke) angestellt. Die sich bei der Planung teilweise ergebenden Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften werden für den innerstädtischen Standort im Stadtteil Göggingen als städtebaulich vertretbar erachtet. Dies ergibt sich im Einzelnen unter folgenden Aspekten:

Abstandsflächen nach außen

In innerstädtischen Lagen wird bei der Bemessung von Abstandsflächen vor Gebäudeaußenwänden bei einem verbleibenden Lichteinfallswinkel von mindestens 45° zur Waagrechten in Höhe der Fensterbrüstung regelmäßig davon ausgegangen, dass noch ein ausreichender Lichteinfall vorliegt, der gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht. Für die Begründung möglicher Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Neuordnung im Bereich des Plangebietes auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nutzungen und Gebäudestrukturen in Nachbarschaft („nach außen hin“), wurde demnach zunächst eine Betrachtung auf Grundlage einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H vorgenommen.

Mit den in den Baufeldern 1-1 bis 4-6 geplanten Wohngebäuden kann die regelmäßig als Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse herangezogene Abstandsflächentiefe von 0,5 H zu allen Nutzungen und Gebäudestrukturen in Nachbarschaft durchgehend eingehalten werden. Dies trifft auch auf die Abstandsfläche des Gebäudes Döllgaststraße 5 zu, die innerhalb des Plangebietes zu liegen kommt. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die für das neue Wohnquartier vorgesehenen Abstandsflächen künftig zu keinen problematischen Verhältnissen zwischen den geplanten Wohngebäuden und den Nutzungen im Umfeld des neuen Quartiers führen. Im Gegenzug gehen auch von den umgebenden Bestandsstrukturen keine nachteiligen Auswirkungen auf die im neuen Wohnquartier geplanten Wohngebäude aus, so dass künftig sowohl an den bestehenden als auch an den geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Ergänzend wurde für alle schutzbedürftigen Nachbargebäude, bei denen die regulären Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO von 1,0 H unterschritten werden, durch die Möhler + Partner Ingenieure AG, München, eine detaillierte Untersuchung möglicher lichttechnischer Auswirkungen der Planung auf diese Bestandsgebäude durchgeführt (Lichttechnische Untersuchung vom März 2021, Bericht Nr. 770-6326). Die fachgutachterliche Ermittlung und Beurteilung der Verschattungssituation erfolgte auf Grundlage der DIN 5034-1. Als Verschattungssituation im „Nullfall“ wurden in dieser Untersuchung zunächst die Auswirkungen der planungsrechtlich nach dem BP Nr. 872 im Plangebiet bereits jetzt zulässigen Bebauung beurteilt, die an den betroffenen Nachbargebäuden bereits eine Vorbelastung ergeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage der bereits baulich verdichteten Bestandsstrukturen in der Nachbarschaft kann diese aber als ortsüblich und akzeptabel bewertet werden. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht führt die geplante wohnbauliche Neuordnung des Plangebietes künftig zu einer teilweisen Zunahme der Besonnung an einigen Fassaden der maßgebenden Nachbargebäude entlang der Döllgaststraße. Bei den Nachbargebäuden an der Waldstraße hat die aktuelle Planung hingegen nur einen peripheren Einfluss auf die Besonnungssituation der dortigen Gebäudefassaden. Zusammenfassend führt die geplante wohnbauliche Neuordnung des Plangebietes im Vergleich zu der hier nach dem BP Nr. 872 bislang planungsrechtlich zulässigen Bebauung („Nullfall“) zu einer teils deutlichen Verbesserung der lichttechnischen Belange im Bereich der direkten, schutzbedürftigen Nachbarbebauung.

Abstandsflächen nach innen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegenüber den nördlich bzw. nordöstlich benachbarten gewerblichen Emissionen (Firma Amann & Söhne GmbH & Co.KG) sowie der am Fabrikkanal vorhandenen Wasserkraftanlage kann im Inneren der beiden nördlichen Wohnquartiere WA3 und WA4 teilweise auch eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H nicht eingehalten werden. Abstandsflächen geringerer Tiefe ergeben sich zwischen den Geschosswohnungsbauten in den Baufeldern 4-1, 4-3 und 4-4 sowie zwischen den Geschosswohnungsbauten in den Baufeldern 3-1 und 3-2. Bei maximaler Ausnutzung der im Plangebiet zulässigen Gebäudekubaturen wird hier teilweise ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H unterschritten.

Mögliche Auswirkungen der im neuen Wohnquartier angestrebten städtebaulichen Dichte auf die künftigen Wohnverhältnisse im neuen Quartier selbst wurden ebenfalls im Rahmen der vorgenannten lichttechnischen Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG auf Grundlage der DIN 5034-1 fachgutachterlich untersucht und bewertet.

Hierbei wurde an 13 in Bezug auf die gutachterliche Einschätzung kritischen Räumen geprüft, ob und inwieweit die Empfehlungen der DIN 5034-1 eingehalten werden können. Im Ergebnis der gutachterlichen Ermittlungen zeigt sich, dass die maßgebenden Kriterien für eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht gemäß DIN 5034-1 an zehn dieser Räume bei Berücksichtigung herkömmlicher belichtungsfördernder Maßnahmen (Erhöhung der Reflexionsgrade der Innenraumbooberflächen sowie von Balkonunterseiten, Veränderung der Raumkubaturen etc.) eingehalten werden können. Für die drei verbleibenden kritischen Räume ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung bei der konkreten Objektplanung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch ergänzende bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen (Aufteilung in kleinere Räume mit geringeren Raumtiefen, Vergrößerung Fensterflächen, künstliche Lichtführung etc.) herbeigeführt werden kann.

Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung ist eine den Kriterien der DIN 5034-1 entsprechende ausreichende Belichtung im neuen Wohnquartier möglich. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Vorgaben der gutachterlichen Ermittlungen sowie der städtebaulichen Konzeption und den städtebaulichen Rahmenbedingungen der geplanten wohnbaulichen Neuordnung sind die im neuen Wohnquartier entstehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse städtebaulich vertretbar und zumutbar. Die teilweise eingeschränkte Besonnungs-/Belichtungssituation entspricht, insbesondere in den untersten Geschossen, einer nicht unüblichen Situation in einem baulich verdichteten, innerstädtischen Quartier. Auch im Innenverhältnis des neuen Wohnquartiers ist somit eine der innerstädtischen Lage angemessene Belichtung in allen Geschossen der neuen Wohngebäude möglich.

D.5.2.3.4. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Mit der generellen Verpflichtung die Stellplätze für die Kfz der Bewohnerschaft in Tiefgaragen anzuordnen, kann ein hohes Maß an Freiraumqualität im gesamten neuen Wohnquartier gesichert werden. Dieser Zielrichtung trägt auch die vorgenommene Situierung der wenigen privaten oberirdischen Besucherstellplätze im unmittelbaren östlichen Anschluss an die zentrale, öffentliche Erschließungsspanne, im Bereich der Wegeverbindung zur Döllgaststraße Rechnung. Die gesamten sonstigen privaten/halb-öffentlichen Freiräume des neuen Wohnquartiers können somit von Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Letztlich kann eine klare, geordnete Erschließung für das neue Wohnquartier gewährleistet werden. Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten werden Garagen und Carports im gesamten Wohnquartier ausgeschlossen. Die Flächen für Tiefgaragen („TGa“) werden konkret festgesetzt, um künftig mit diesen unterirdischen baulichen Anlagen einen ausreichenden Abstand zu den bereits bebauten Nachbargrundstücken und zum wertvollen Baumbestand im Plangebiet gewährleisten zu können.

Mit der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Tiefgaragen sowie innerhalb von eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („FSt“) wird eine klare, geordnete Positionierung dieser Anlagen innerhalb des neuen Wohnquartiers sichergestellt. Die Vorgabe zu einer anteiligen Überdachung (mindestens 50 %) bzw. Integration der Fahrradstellplätze in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage gewährleistet, dass künftig ausreichend witterungsunabhängige Abstellanlagen entstehen. Nach dem vorliegenden Planungskonzept

wird ein Teil (ca. 232 Stellplätze) der mindestens erforderlichen 528 Fahrradstellplätze dezentral an den Eingangsbereichen der einzelnen Wohngebäude bzw. in deren unmittelbarem Umfeld ausgebildet, während der Großteil der vorgesehenen Fahrradstellplätze (ca. 445 Stellplätze) witterungsunabhängig in eigenständigen Fahrradräumen in den Tiefgaragen umgesetzt wird.

Mit der Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („Na“) wird sichergestellt, dass diese Anlagen in unmittelbarem Zusammenhang zu den Hauptgebäuden errichtet bzw. in diese integriert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Freiraumqualität des neuen Wohnquartiers durch einzelne ungeordnete, freistehende Nebenanlagen unterschiedlichster Ausprägung können damit künftig ausgeschlossen werden. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Nebenanlagen dienen vorrangig für Müllräume (Biotonne etc.), die mit mindestens 1,5 m hohen Heckenstrukturen eingefasst werden müssen.

D.5.2.3.5. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Für die neu geplanten Wohngebäude werden wesentliche Gestaltungsmerkmale festgesetzt, die u. a. aus dem Baubestand der umgebenden Siedlungsgebiete im Stadtteil Göggingen abgeleitet sind. Ziel ist die Gewährleistung eines einheitlichen, weitestgehend ruhigen Erscheinungsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers, das harmonisch mit der umgebenden Bebauung vermittelt, andererseits aber auch eine weitestgehend eigenständige Architektur erhalten kann.

Für alle neuen Wohngebäude werden maximal bis zu 5° geneigte Flachdächer mit einer umlaufenden Attika vorgeschrieben. Damit kann für die geplanten Wohngebäude zeitgemäßer Wohnraum angeboten werden. Die gewählten Flachdächer ermöglichen zudem eine flächensparende und ökologische Bauweise, da auch im obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume entstehen. Darüber hinaus können die gewählten Flachdächer in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Dachbegrünung auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie etc.) im neuen Wohnquartier leisten, was auch durch die zwingende Vorgabe einer Dachbegrünung auf den Einhausungen von Tiefgaragenein- / -ausfahrten sowie von Tiefgaragenauf- / -abgängen noch unterstützt wird.

Nachdem Teile der Dachflächen der geplanten Wohngebäude als Dachterrasse genutzt werden sollen, werden diese Flächen von der Verpflichtung zur Umsetzung einer Dachbegrünung ausgenommen. Um die Ausbildung von Dachterrassen gegenüber der extensiven Dachbegrünung zu begrenzen, wird der Umfang dieser Terrassen auf jeweils maximal 20 % der gesamten Dachfläche eines Wohngebäudes beschränkt. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen sich in die beabsichtigte ruhige Architektur der Gebäude einfügen und gestalterisch nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht mehr als 1,5 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.

Die Vorgaben zur Integration von Tiefgaragenein- / -ausfahrten bzw. Tiefgaragenauf- / -abgängen in das Gebäude sichern eine hohe Qualität in den Freiräumen des neuen Wohnquartiers. Zur hohen Freiraumqualität und Stadtgestalt des neuen Wohnquartiers trägt auch die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der

Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten etc.) bei. Auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden oder in mit Hecken vorgepflanzten Einhausungen (ausgenommen am Abholtag) verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers in erheblichem Maß. Die innerhalb des Wohnquartiers nur als versenkte bzw. in Gebäude integrierte Anlagen zulässigen Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung ebenfalls Rechnung.

Dem Schutz des Ortsbildes tragen auch die Vorgaben zur Einfriedung des neuen Wohnquartiers Rechnung, wobei die Zielrichtung hierbei entlang der Wald- und Butzstraße vorwiegend im Erhalt und bei Bedarf auch einer Anpassung (Erneuerung/Erweiterung) der hier bereits bestehenden, teilweise historischen Einfriedungsmauer liegt. In allen anderen Bereichen des neuen Wohnquartiers wird hingegen eine möglichst hohe Durchlässigkeit und Offenheit angestrebt. Neue Einfriedungen gegenüber den neu geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zwischen den einzelnen Bereichen des Wohnquartiers werden demnach nur in Form von untergeordneten Sockeln oder Bordsteinen (Maximalhöhe 20 cm) zugelassen. Die in den Erdgeschossen unmittelbar an die Wohnungen anschließenden Terrassen und privaten Gartenbereiche können zur Wahrung der Privatsphäre mit niedrigen Schnithecken (Maximalhöhe 1 m) eingefriedet und gegenüber den halböffentlichen Freiräumen abgegrenzt werden. Unmittelbar aneinandergrenzende Terrassen können durch zwischenliegende Wandelemente voneinander getrennt werden.

D.5.2.3.6. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen orientieren sich an entsprechenden Regelungen in vergleichbaren Wohnquartieren im Stadtgebiet. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohnquartier ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen harmonisch in das Straßenbild einfügen und sich auch der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden im neuen Wohnquartier demnach generell ausgeschlossen.

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

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Für das bislang brachliegende Plangebiet erfolgte die MIV-Erschließung vorwiegend über die Waldstraße und untergeordnet auch über die Butzstraße. Zudem verfügt das Grundstück Fl.Nr. 1829, Gemarkung Göggingen auch über einen Durchstich nach Osten zur Döllgaststraße (Fl.Nr. 1829/23). Nachdem die Verkehrssituation im Bereich der

Döllgast- und Waldstraße im Status quo bereits stark angespannt ist, wird die MIV-Erschließung des neuen Wohnquartiers künftig ausschließlich auf die Butzstraße ausgerichtet. In etwa auf Höhe der Einmündung der Felsensteinstraße wird das neue Wohnquartier über einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen, der sich nördlich der Butzstraße ringförmig um eine zentral im Quartier geplante Platzfläche („Quartiersplatz“) erstreckt. Mit der geplanten Ausbildung und Dimensionierung der neuen Stichstraße ist diese auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr etc.) ausreichend leistungsfähig und befahrbar. Nach Südwesten zur Waldstraße bzw. Nordosten zur Döllgaststraße wird für Kfz künftig keine Durchgängigkeit von der neuen, internen Verkehrsfläche aus möglich sein. Diese Verbindungen werden durch Poller unterbunden, so dass künftig lediglich im Bedarfsfall für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge eine Durchfahrt ermöglicht wird.

Die neue interne Erschließungsstraße wird im Abschnitt zwischen der Butzstraße und der zentralen Platzfläche als 6,0 m breiter verkehrsberuhigter Bereich mit einem Versatz der Fahrbahn auf Höhe des Baufeldes 2-2 ausgebildet. Um die zentrale Platzfläche wird die Verkehrsfläche auf eine Breite von bis zu 4,0 m zurückgenommen, um „wildes“ Parken in diesem Bereich künftig verhindern zu können. In dem Abschnitt unmittelbar nördlich der Butzstraße werden wechselseitig Senkrechtparker an den verkehrsberuhigten Bereich angedockt. Weitere Senkrechstellplätze werden an einem kurzen Straßenstich zur Waldstraße hin ausgebildet. Die künftige Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs wird grundsätzlich so ausgeführt, dass alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Radfahrer, Fußgänger etc.) hierauf gleichberechtigt sind und der Verkehrsraum eine ansprechende Aufenthaltsqualität erhält.

In mehreren Verkehrsuntersuchungen der gevas humberg & partner Ingenieure AG, München, zuletzt im Dezember 2022, wurden die möglichen Auswirkungen der neu geplanten Wohnnutzung auf dem Areal zwischen Waldstraße und Döllgaststraße auf das umgebende Straßennetz untersucht und bewertet. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsstärken wurden im September 2022 aktuelle Erhebungen (24-Stunden-Verkehrszählungen) an den beiden Knotenpunkten Butzstraße/Döllgaststraße und Butzstraße/Waldstraße durchgeführt. Die ermittelten aktuellen Tagesverkehrsbelastungen liegen dabei bei 4.550 Kfz-Fahrten im östlichen Abschnitt der Butzstraße (östlich Döllgaststraße) und 3.100 Kfz-Fahrten im westlichen Abschnitt der Butzstraße (westlich Waldstraße), wobei im Vergleich zu den 2015 durchgeführten Erhebungen deutliche Verkehrsentlastungen von bis zu - 1.400 Kfz-Fahrten/Tag festzustellen sind. Die Verkehrserzeugung des neuen Wohnquartiers mit ca. 202 Wohneinheiten wurde in der aktuellen verkehrlichen Untersuchung auf etwa 620 Kfz-Fahrten pro Tag abgeschätzt, die künftig über die neue interne Erschließungsstraße direkt auf die Butzstraße abgeleitet werden. Auf das Verkehrsaufkommen der Döllgaststraße hat die Entwicklung der Wohnbebauung infolge der geplanten MIV-Erschließung ausschließlich über die Butzstraße keinerlei Auswirkungen. Im Bereich der Butzstraße wird es mit dem neuen Wohnquartier im Prognose-Planfall 2035 im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 (ohne neues Wohnquartier) zu einer Verkehrszunahme um ca. 375 Kfz-Fahrten pro Tag in östlicher Richtung und ca. 250 Kfz-Fahrten pro Tag in westlicher Richtung kommen. Letztlich hat sich im Ergebnis der Verkehrsuntersuchungen gezeigt, dass bei der gewählten MIV-Erschließung weder die Waldstraße noch die Döllgaststraße durch Neuverkehre betroffen wird. In der bereits als Sammelstraße für den Stadtteil Göggingen fungierenden Butzstraße können die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohnquartiers bei einer prognostizierten Gesamtverkehrsbelastung (Prognose-Planfall 2035)

von ca. 4.800 Kfz-Fahrten pro Tag (westliche Richtung) bzw. 6.850 Kfz-Fahrten pro Tag (östliche Richtung) als nur sehr gering eingeschätzt werden, so dass auch mit der geplanten wohnbaulichen Neuordnung künftig eine leistungsfähige Abwicklung der Neuverkehre im nachgeordneten Straßennetz des Stadtteiles Göggingen gewährleistet ist. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können im Notfall auch mehrere durch das neue Wohnquartier verlaufende private und öffentliche Wege benutzen, die für eine derartige Belastung baulich ausgelegt werden.

Für die nördlich des Wohngebäudes (Döllgaststraße 1 und 3) auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1829/18, Gemarkung Göggingen bereits existierenden oberirdischen Kfz-Stellplätze wird auch weiterhin eine Zufahrtsmöglichkeit über den bestehenden Durchstich (Grundstückes Fl.Nr. 1829/23, Gemarkung Göggingen) zur Döllgaststraße sichergestellt. Diese Zufahrt wird hier mit „Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Grundstückes Fl.Nr. 1829/18, Gemarkung Göggingen“ gesichert („g+f+l 3“). Eine Durchfahrt von der Döllgaststraße zum neuen verkehrsberuhigten Bereich im geplanten Wohnquartier wird durch Poller am westlichen Ende dieser Zufahrt unterbunden.

Die konkrete Ausgestaltung des künftigen verkehrsberuhigten Bereiches sowie der sonstigen Wegebeziehungen („Flächen mit Geh- und Fahrrecht“) und des Straßenraumes der Butzstraße ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 872 A zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geregelt.

D.5.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Analog zu den Vorgaben des rechtskräftigen BP Nr. 872 wird auch nach dem aktuellen Planungskonzept (siehe Anlage F.6. der bislang nur provisorisch ausgebildete Fuß- und Radweg entlang des Fabrikkanals als übergeordnete öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in einer Breite von 3,50 m von der Waldstraße im Südwesten bis zur Döllgaststraße im Nordosten hergestellt. Über den neu geplanten verkehrsberuhigten Bereich sowie ergänzende private, vorwiegend von Süden nach Norden verlaufende Wegeverbindungen („Anlagenwege“) wird künftig eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers von der Butzstraße und der Döllgaststraße zum Fabrikkanal sichergestellt. Die teilweise über Privatgrund verlaufende Wegeverbindung, die künftig zentral über das neue Wohnquartier auch eine Vernetzung zwischen der Döllgaststraße und dem Schiffmacherweg ermöglicht, wird auf Privatgrund mit „Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ („g+f+l 2“ bzw. „g+f+l 3“) gesichert.

Mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers kann nicht nur die übergeordnete fuß- und radläufige Erschließung entlang des Fabrikkanals verbessert werden, es wird künftig generell eine hohe fuß- und radläufige Durchlässigkeit in alle Richtungen über das neue Quartier gesichert, die in dieser Form bislang noch nicht gegeben ist. Über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Fuß- und Radwege) und die diese ergänzenden privaten Wege kann eine starke fuß- und radläufige Vernetzung mit den umgebenden Siedlungsgebieten sowie den Parkanlagen auf dem südöstlich benachbarten Gelände der Hessing-Klinik sichergestellt werden.

D.5.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das neue, zwischen der Waldstraße und der Döllgaststraße liegende Wohnquartier ist mit der Straßenbahnlinie 1 und der Stadtbuslinie 38 bereits ausreichend durch den ÖPNV erschlossen (siehe auch Kapitel D.2.7.). Ein Erfordernis zum Ausbau des ÖPNV bzw. des umliegenden Haltestellennetzes ist mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers demnach nicht gegeben.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Der für die im neuen Wohnquartier geplanten Wohnnutzungen erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen wird auf Grundlage konkreter Festsetzungen nach den Vorgaben der aufgrund einer Übergangsregelung anzuwendenden Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg aus dem Jahr 2016 künftig vollumfänglich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des neuen Quartiers nachgewiesen. Für die vier geplanten Bereiche WA1 bis WA4 ist jeweils eine eigenständige Tiefgarage vorgesehen, die sich nach dem aktuellen Planungskonzept (siehe Anlage F.6.) unter den jeweils geplanten Wohngebäuden und zugehörigen privaten Freiräumen erstrecken. Die Ein- und Ausfahrten dieser Tiefgaragen werden allesamt über den neu geplanten verkehrsberuhigten Bereich erschlossen und sind weitestgehend in die geplanten Gebäudestrukturen (Baufeld 1-2, 2-2, 3-4 und 4-6) integriert. Für Besucher werden in östlicher Verlängerung der zentralen Platzfläche, zwischen den Bereichen WA1 und WA4 auf Privatgrund insgesamt 12 oberirdische Kfz-Stellplätze ausgebildet, die ebenfalls über die neue Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Weitere Besucherstellplätze (ca. 13 Stellplätze) werden in der Tiefgarage im Bereich WA3 angeboten, wobei diese einfach erreichbar und klar erkennbar im Zufahrtsbereich dieser Tiefgarage gestaltet werden sollen.

Mit der vorwiegend geplanten Anordnung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen (ca. 210 Stellplätze hiervon 13 Besucherstellplätze) bzw. als konzentrierte, oberirdische Besucherstellplätze in Verlängerung der zentralen, öffentlichen Platzfläche können die privaten und halböffentlichen Freiräume um die neuen Wohngebäude künftig von Kfz-Verkehr freigehalten werden und in der Folge hochwertig, mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs werden weitere 19 öffentliche Senkrechstellplätze im Bereich der künftig öffentlichen Verkehrsflächen angeboten.

Mit den geplanten privaten und öffentlichen Kfz-Stellplätzen kann künftig im neuen Wohnquartier ein für die innerstädtische Lage des Quartiers mit guter ÖPNV-Anbindung angemessenes Angebot an Parkraum für Kfz zur Verfügung gestellt werden. Damit kann auch dem hohen Parkdruck mit starkem Parksuchverkehr in der Umgebung (bestehende Wohnnutzung, Klinikgelände etc.) Rechnung getragen werden.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des neuen Wohnquartiers orientiert sich eng am städtebaulichen Entwurf der Planergemeinschaft Joachim + Thoma Architekten / Schegk Landschaftsarchitekten (siehe Anlage F.6.). So umfassen die öffentlichen Freiflächen zu einem großen Teil die Zufahrt für den MIV und die öffentlichen Stellplätze, die in einer Mischverkehrsfläche („verkehrsberuhigter Bereich“) angelegt werden. In der Quartiersmitte entsteht eine öffentliche Grünfläche („Quartiersplatz“), die als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für das gesamte Quartier dient. Überstellt und beschattet mit Bäumen

(Baumhain aus Gleditsien und zwei Tulpenbäumen) und gegenüber der Umfahrung abgeschildert werden hier großzügige Sitzmöglichkeiten und Bewegungsflächen als Angebot für alle Altersgruppen geschaffen („Mehrgenerationen - Spielplatz“). Als prägendes Element des multifunktionalen Quartiersplatzes fungiert eine Pergola (Stahl-Glas-Konstruktion), die den Sitzbereich teilweise überdacht.

Zusätzlich entstehen in der öffentlichen Grünachse am Fabrikkanal in den Wegeversätzen kleine platzartige Aufweitungen mit weiteren Sitz- und Aufenthaltsangeboten. In der öffentlichen Grünfläche zwischen den platzartigen Aufweitungen werden verschiedene Spielgeräte (Balance- und Punktspielgeräte) in linearer Ausprägung entlang der neuen, durch eine Baumreihe aus Linden und Hopfenbuchen hervorgehobene Hauptwegeachse parallel zum Fabrikkanal angeboten.

Der verkehrsberuhigte Bereich einschließlich der dort vorgesehenen Kfz-Stellplätze wird durch einzelne Purpur-Erlen begleitet und räumlich gegliedert. Straßenbegleitende Grünflächen mit integrierten Entwässerungsmulden gewährleisten die Entwässerung des im öffentlichen Straßenraum künftig anfallenden Oberflächenwassers.

Mit der gewählten Gebäudestellung mit Reihen und Versätzen entstehen im Quartier mal kürzere, mal längere private/halböffentliche Freiräume, die in der Ausrichtung von Nordwest nach Südost die fuß- und radläufigen Anwohnerwege der Feinerschließung aufnehmen. Beiderseits der Wege entstehen halböffentliche, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen mit Angeboten zum Treffen und Sitzen, meist verbunden mit Baumreihen. Mehrfach weisen diese eine Blickverbindung zum Fabrikkanal auf. Aus Wegen, Wiesenflächen, Sitzwinkeln unter Bäumen, Hauszugängen etc. entsteht so ein lebendiges Freiraummosaik zwischen den neu geplanten Wohngebäuden. In den vier Baufeldern des neuen Wohnquartiers (WA1 bis WA4) wird jeweils ein den Erfordernissen der BayBO entsprechender Kleinkinderspielbereich umgesetzt. Diese Spielbereiche werden möglichst zentral in entsprechenden Freiräumen in den einzelnen Baufeldern angelegt, wobei im Wohnquartier WA4 dieser Bereich aufgrund der erforderlichen Größe auf zwei separate Flächen aufgeteilt wird (siehe Anlage F.6.)

Den künftigen Erdgeschosswohnungen sind kleine private Freiflächen mit Terrassen und Gärten zugeordnet, die mit halbhohen Hecken abgetrennt werden. Das Erscheinungsbild dieser Privatflächen wird mit quartiersinternen Vorgaben in einem geordneten Rahmen gehalten.

Der wertvolle Baumbestand an der Butzstraße wird bei Umsetzung der Planung auch weiterhin erhalten, die Bebauung reagiert hierauf entsprechend. Die als Biotop kartierte Baumgruppe im Südosten wird auch durch den Erhalt der Mauer an der Butzstraße geschützt.

Sowohl in den öffentlichen als auch in den halböffentlichen/privaten Bereichen im neuen Wohnquartier wird eine Vielzahl an neu gepflanzten Bäumen vorgesehen. Im öffentlichen Bereich sind dies die geplanten Bäume in der zentralen Grünfläche des Quartiersplatzes sowie begleitende Baumpflanzungen an der Quartierszufahrt („verkehrsberuhigter Bereich“) und an den dort angelegten Stellplätzen. Auch der öffentliche Fuß- und Radweg am Fabrikkanal wird in den Bereichen von einer Baumreihe begleitet, wo keine Rettungserfordernisse entgegenstehen. Bäume in Einzelstellung werden überwiegend aus Arten der ersten Wuchsordnung, solche in Reihenstellung eher aus solchen

der zweiten Wuchsordnung gebildet. Auch entlang der privaten Anwohnerwege und entlang der Waldstraße werden Baumreihen angelegt. Soweit sich diese teilweise auf den Tiefgaragen befinden, werden für sie Standorte mit höherem Substrataufbau geschaffen. Zur Sicherstellung des Begrünungserfolges werden die Pflanzungen auf den Tiefgaragen mit Arten maximal der zweiten bzw. der dritten Wuchsordnung gebildet. Ergänzend sind weitere Baumpflanzungen in Einzelstellung vorgesehen. Diese können, soweit sie außerhalb der Tiefgaragen gepflanzt werden, auch Bäume der ersten Wuchsordnung sein.

Die künftigen Flachdächer der neu entstehenden Wohngebäude müssen 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 können diese begrünten Dächer künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen innerhalb des verhältnismäßig dicht bebauten Siedlungsgebietes des Stadtteiles Göggingen fungieren.

D.5.5. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.5.1. Wasser

Die Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschutz) erfolgt über das in den umliegenden Straßen (Waldstraße, Butzstraße, Döllgaststraße) bereits anliegende Trinkwassernetz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH. Von diesem Netz aus werden neue Versorgungsleitungen innerhalb des neu geplanten verkehrsberuhigten Bereichs weitergeführt bzw. neue Hausanschlussleitungen zu den geplanten Wohngebäuden gelegt.

D.5.5.2. Abwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers der neuen Wohnbebauung ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an die bereits bestehenden städtischen Kanäle in der Waldstraße, der Butzstraße und der Döllgaststraße. An diese können die neuen Hausanschlussleitungen der einzelnen Wohnbereiche (WA1 bis WA4) unmittelbar angeschlossen werden, so dass die Ausbildung eines neuen städtischen Kanals im verkehrsberuhigten Bereich nicht erforderlich ist. Die Entwässerung der geplanten Wohngebäude erfolgt im Trennsystem.

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

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Abstand gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zur Kanaltrasse einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich sowie für die Kanäle zu treffen. Hierdurch soll ein Wurzeleinwuchs in die Kanäle verhindert werden. Zudem wird sichergestellt, dass der Wurzelbereich im Zuge von Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten am Kanal nicht beschädigt wird.

D.5.5.3. Niederschlagswasser

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

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

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

Das im Bereich des neu geplanten, öffentlichen verkehrsberuhigten Bereichs anfallende Oberflächenwasser wird an drei Stellen in innerhalb des Straßenbegleitgrünes neu geplante Versickerungsmulden geleitet und in diesen versickert. Diese Mulden liegen an der Butzstraße, im Bereich der zentralen Platzfläche und an der Waldstraße und sind Bestandteil des öffentlichen Raumes. Das auf der Waldstraße und der Butzstraße anfallende Oberflächenwasser wird auch weiterhin über die hier bereits bestehenden Straßensinkkästen dem städtischen Kanal zugeleitet. Der öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Fabrikkanals wird im westlichen Abschnitt über die angrenzenden öffentlichen Grünflächen entwässert, wo das Niederschlagswasser dann über die belebte Bodenzone versickern kann. Das Niederschlagswasser des östlichen Abschnittes dieses Weges entwässert künftig über die hier unmittelbar an den Weg anliegenden privaten Grünflächen, wo es ebenfalls breitflächig versickern kann. Das Recht zur Ableitung von Niederschlagswasser in die privaten Grünflächen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 872 A durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten der Stadt geregelt.

D.5.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Wohnquartiers kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden, das im neu entstehenden verkehrsberuhigten Bereich fortgeführt werden soll. In Abstimmung mit der swa Netze GmbH wird an zentraler Stelle des neuen Wohnquartiers, nordöstlich des Baufeldes 1-1, eine Transformatorenstation für die elektrische Versorgung der geplanten Wohnnutzungen neu errichtet. Die Gestaltung dieses Gebäudes soll an der Architektur der neuen Wohngebäude orientiert werden.

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

D.5.5.5. Heizenergie

Die Heizenergieversorgung des neuen Wohnquartiers wird über ein dezentrales Wärmenetz sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird im Untergeschoss des fünfgeschossigen Hochpunktes in Baufeld 1-2 ein unterirdisches Blockheizkraftwerk (BHKW) mit zugehörigem Pelletlager errichtet.

Für Gebäude mit einem besonders guten Energiestandard (z. B. Passivhaus) kann auch die Möglichkeit einer gebäudeweisen Versorgung durch die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden.

D.5.5.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH an, über die grundsätzlich auch das neu geplante Wohnquartier erschlossen werden kann. Das im Umfeld bestehende Leitungsnetz wird innerhalb des neu geplanten verkehrsberuhigten Bereichs fortgeführt. Zur Glasfaserversorgung besteht die Notwendigkeit, einen Verteiler (KVz) zu stellen.

D.5.5.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des neuen Wohnquartiers ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die Butzstraße und den neu geplanten verkehrsberuhigten Bereich abgewickelt werden. Die regulär in Müllräumen in den einzelnen Tiefgaragen bzw. in kleineren Nebenanlagen vor den einzelnen Gebäuden (Biomüll) stehenden Abfall- und Wertstoffbehälter werden am Abholtag auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen entlang des neuen, internen öffentlichen verkehrsberuhigten Bereichs zur Abholung bereitgestellt. Eine Befahrung privater Flächen durch städtische Entsorgungsfahrzeuge ist demnach nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Erschließungsschleife um die zentrale Platzfläche ist nach RAST 06 für eine Befahrung durch die maßgebenden städtischen Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt.

D.5.6. Umweltbelange

D.5.6.1. Allgemein

Die BP-Aufstellung wurde entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben waren (siehe Kapitel D.3.3.). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich.

Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wurde von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und bei der Ausarbeitung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf der innerstädtischen Brachfläche berücksichtigt.

D.5.6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, geschützte Gehölze

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

Unabhängig davon ist das Plangebiet bereits Bestandteil des rechtskräftigen BP Nr. 872. In diesem Zusammenhang waren bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und sind in der Vergangenheit auch teilweise (ehemaliger, mit Asphalt versiegelter Kfz-Parkplatz der Hessing-Klinik) erfolgt. Mit der geplanten wohnbaulichen Neuordnung des Areals mit hochwertigen, privaten/halböffentlichen Freianlagen wird sich im Vergleich zum geltenden Planungsrecht (BP Nr. 872) künftig eher eine Auflockerung der Bebauung und eine nachhaltige Entsiegelung der Flächen einstellen. Für sämtliche Schutzgüter ist durch die Planung daher eher eine Aufwertung bzw. Verbesserung zu erwarten.

In dem bis August 2018 noch teilweise als Parkplatz genutzten und in diesem Bereich auch teilweise versiegelten Plangebiet sind insbesondere entlang der Butzstraße einige wertvolle Bestandsbäume vorhanden. Zur Ermittlung möglicher Eingriffe in den wertvollen Baumbestand infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals, wurde vom Büro Schegk, Landschaftsarchitekten, im August 2020 (ergänzt am 09.01.2023) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Bestandsaufnahme zu den auf dem überplanten Areal vorhandenen Bestandsgehölzen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die vorhandenen Gehölze auf Grundlage der

Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg bilanziert und entsprechend bewertet (siehe Anlage F.5.). Insgesamt wurden im Bereich des Plangebietes zehn Bäume erfasst, die dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung unterliegen. Diese wertvollen Bestandsbäume sind vorwiegend auf den südwestlichen Randbereich des Areals konzentriert. An der Ecke Butzstraße/Waldstraße ist eine ca. 20 m hohe Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') wertbestimmend für den dortigen Gehölzbestand. Ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) im südöstlichen Randbereich zur Butzstraße sind hier nach der Biotopkartierung der Stadt Augsburg auch Teil eines parkartigen Baumbestandes (Biotop-Nr. A-1459-001). Eine bislang diesem biotopgeschützten Baumbestand zugehörige, mehr als 20 m hohe Trauer-Weide (*Salix babylonica*) ist im Jahr 2022 einem Sturmereignis zum Opfer gefallen und musste infolge nicht mehr gegebener Verkehrssicherheit beseitigt werden. Der Großteil der prägenden, geschützten Bestandsbäume (sechs Bäume) entlang der Butzstraße bleibt bei der geplanten wohnbaulichen Neuordnung des Areals auch künftig als markanter südlicher Auftakt des neuen Wohnquartiers erhalten und wird in die Gestaltung der privaten/halböffentlichen Freianlagen integriert. Insgesamt vier der unter die städtische Baumschutzverordnung fallenden Bestandsbäume müssen bei Umsetzung der wohnbaulichen Neuordnung gefällt werden. Neben den geschützten Bestandsbäumen waren auf dem überplanten Areal und im Bereich der überplanten Stellplätze an der Wendeanlage der Döllgaststraße bis vor kurzem noch 37 weitere, nicht dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung unterliegende Gehölze vorhanden, die sich vorwiegend durch natürlichen Anflug im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes zum Fabrikkanal hin und im Norden entlang des dortigen unmittelbar benachbarten Gebäudebestandes entwickelt haben. Im Zusammenhang mit den auf dem Areal bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen zum ehemaligen Parkplatz und den Baumaßnahmen zur Stauzielerhöhung des Fabrikkanals, wurde der Großteil dieses nicht geschützten Gehölzbestandes in der Zwischenzeit von der Grundstückseigentümerin gerodet. Neben den beiden Bestandsbäumen im Bereich der Stellplätze an der Wendeanlage der Döllgaststraße können bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Bereich der markanten, geschützten Bestandsbäume entlang der Butzstraße noch drei nicht geschützte Bestandsbäume erhalten werden.

Für eine umfassende Kompensation des Verlustes der vier nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume und der 32 nicht geschützten Gehölze werden im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung des Areals auf den privaten Freiflächen im Umfeld der neuen Wohngebäude mindestens 37 neue Bäume gepflanzt. Weitere 28 Bäume werden im Bereich der neuen öffentlichen bzw. privaten Grünfläche entlang des Fabrikkanals, in der zentralen Grünfläche des Quartiersplatzes, im Bereich des neuen verkehrsberuhigten Bereichs und auf den Stellplatzflächen an der Wendeanlage am Ende der Döllgaststraße gepflanzt. Insgesamt werden künftig deutlich mehr Bäume im neuen Wohnquartier gepflanzt (gesamt ca. 65 Neupflanzungen), als auf der überplanten Brachfläche bislang vorhanden waren (bislang 36 geschützte bzw. nicht geschützte Bestandsgehölze).

D.5.6.3. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung spezieller artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und gegebenenfalls ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG

gegeben ist. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Vom Landschaftsarchitekten Hartmut Lichti, Dachau wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt (saP vom 15.10.2019). Im Rahmen dieser Prüfung wurde zunächst das Spektrum an geschützten Arten ermittelt, für die von einem potenziellen Vorkommen im Bereich des Plangebietes auszugehen ist bzw. deren lokale Populationen gegebenenfalls eine Empfindlichkeit gegenüber den mit der Planung verbundenen Auswirkungen erwarten lassen.

Säugetiere

Das überplante Areal weist für gebäudebewohnende Fledermausarten keinerlei Potenziale auf. Lediglich zwei ältere Bäume (Trauerweide, Rosskastanie) an der Butzstraße weisen potenzielle Baumhöhlen auf, die sich als mögliche Fledermausquartiere eignen. Nachdem die Rosskastanie auch künftig erhalten bleibt und die Trauerweide infolge eines Sturmschadens bereits beseitigt werden musste, hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf potenzielle Quartiersbäume. Mit der Beseitigung der sonstigen Gehölzbestände gehen in geringem Maße zwar Jagdgebiete für Fledermausarten verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist dadurch aber nicht zu befürchten. Demnach kann eine Gefährdung von gebäude- oder baumbewohnenden Fledermausarten im Zuge der Umsetzung der Planung mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Haselmaus sowie sonstiger Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Plangebiet nach den erfolgten Geländebegehungen ausgeschlossen werden, da deren spezielle Ansprüche auf dem Areal zwischen Wald- und Döllgaststraße nicht erfüllt werden können.

Reptilien, Amphibien

Bei insgesamt fünf Geländebegehungen von April bis September 2019 wurden keine Zauneidechsen im Bereich des Plangebietes festgestellt. Vorkommen sonstiger Reptilienarten können aufgrund deren spezieller Ansprüche und des bekannten Verbreitungsgebietes dieser Arten nach den Erkenntnissen der Begehungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vorkommen von Amphibienarten können aufgrund deren Ansprüche und Verbreitungsgebiete ausgeschlossen werden, zumal weder im Plangebiet selbst noch im weiteren Umfeld geeignete Gewässer als Laichhabitate zur Verfügung stehen.

Schmetterlinge

Bei insgesamt drei Begehungen (29.06., 14.07. und 02.08.2019) wurden erwartungsgemäß nur mehrere ungefährdete und für städtische Brach- und Ruderalflächen typische Schmetterlingsarten (Brauner Waldvogel, Zitronenfalter, Distelfalter etc.) erfasst. Die FFH-Art Nachtkerzenschwärmer wurde ebenso wenig vorgefunden, wie andere Schmetterlingsarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, so dass deren Vorkommen für das Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für Schmetterlingsarten demnach nicht gegeben.

Käfer, Fische, Libellen, Mollusken

Vom Eremiten gibt es zwar Nachweise im Wittelsbacher Park, im Plangebiet weisen aber lediglich zwei ältere Bäume an der Butzstraße potenzielle Höhlen auf, die eine Eignung für den Eremiten besitzen. Einer dieser Bäume musste infolge eines Sturm Schadens zwischenzeitlich bereits beseitigt werden, während der andere auch weiterhin erhalten bleibt. Ein Vorkommen des Scharlachplattkäfers kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, nachdem dessen Ansprüche (Totholz mit Zersetzungsgraden etc.) hier nicht erfüllt werden können. Vorkommen anderer Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten und auch nicht bekannt. Ein Vorkommen von Fisch-, Libellen- und Molluskenarten kann aufgrund fehlender Habitate für das Plangebiet ebenfalls sicher ausgeschlossen werden.

Vogelarten

Bei den europäischen Vogelarten wurden im Plangebiet die Vogelarten erfasst, die aufgrund der vorhandenen Lebensraumtypen und ihrer allgemeinen Verbreitung wahrscheinlich oder möglicherweise zu erwarten sind. Für die ökologische Gilde der Freibrüter in und an Gehölzen (Buchfink, Grünfink etc.) sowie der Halbhöhlen- und Höhlenbrüter an Gehölzen (Blaumeise, Kohlmeise etc.) erfolgten vier morgendliche Begehungen von April bis Juni 2019. Mit der Beseitigung einiger Gehölze gehen tatsächliche und mögliche Brutplätze für gehölzbrütende Arten direkt verloren. Durch baubedingten Lärm und visuelle Effekte ist von weiteren vorübergehenden Brutplatzverlusten im Nahbereich auszugehen. Da die gehölzbrütenden Arten im Plangebiet und dessen Umgebung mit zahlreichen Brutpaaren vertreten sind, wirken sich die Verluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen aus. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt. Infolge eines fehlenden Gebäudebestandes ist ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten im Plangebiet auszuschließen.

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf potenzielle Vorkommen von geschützten Arten ausschließen zu können, müssen nach den im Rahmen der saP gewonnenen Erkenntnisse folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der wohnbaulichen Neuordnung des Plangebietes beachtet werden:

Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen:

- Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen;
- Sofern evtl. doch eine Beseitigung der potenziellen Fledermausquartierbäume erforderlich werden sollte, müssen die vorhandenen Baumhöhlen vor der Fällung nochmals untersucht werden, um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden sowie gegebenenfalls ergänzende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können (potenzielle Quartiersbäume bleiben erhalten);
- Bei allen Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, zu kontrollieren und im Falle potenziell vorhandener Quartiere wie oben beschrieben zu behandeln;
- Sofern evtl. doch eine Beseitigung der potenziellen Quartierbäume des Eremiten erforderlich werden sollte, müssen die vorhandenen Baumhöhlen vor der Fällung nochmals untersucht werden, um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden sowie

gegebenenfalls ergänzende Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können (potenzielle Quartiersbäume bleiben erhalten);

Bei Beachtung dieser Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen stehen der aktuellen Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

D.5.6.4. Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit der aktuellen Planung wird eine bis vor kurzem noch teilweise großflächig als Kfz-Parkplatz genutzte und in diesem Bereich teilweise versiegelte Fläche (Asphaltflächen teilweise immer noch vorhanden) inmitten des Stadtteils Göggingen für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen. Zudem wurde das gesamte zwischenzeitlich brachliegende Areal in der Vergangenheit bereits intensiv gewerblich-industriell genutzt (ehemalige Ackermann Nähgarne GmbH). Die nun vorgesehene wohnbauliche Neuordnung des innerstädtischen Areals trägt demnach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Entwicklung keine zusätzliche Neuinanspruchnahme von Flächen. Vielmehr kann eine in der Vergangenheit bereits stark versiegelte und damit erheblich vorbelastete Fläche überplant und in der Folge auch teilweise entsiegelt werden. Es können neue Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen werden, die im Vergleich zum Status quo künftig eine deutliche Aufwertung darstellen. Zudem ist für die überplante Fläche durch den rechtskräftigen BP Nr. 872 bislang bereits eine deutlich intensivere Entwicklung (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit/Fürsorge“) als bei der aktuell geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich möglich, so dass sich mit der aktuellen Planung im Hinblick auf den Flächenverbrauch künftig eher Verbesserungen an dem Standort ergeben.

Für die geplante Wohnbebauung können auch die im umliegenden Siedlungsgebiet des Stadtteiles Göggingen bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) teilweise mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

D.5.6.5. Grund- und Hochwasserschutz

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

D.5.6.6. Immissionsschutz

Luft

Im Rahmen der Erarbeitung des Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystems der Stadt Augsburg (LLIS, Schadstoffberechnungen Stand Dezember 2015) wurden für rund 300 Abschnitte des Hauptstraßennetzes im Stadtgebiet Augsburg Schadstoffberechnungen durchgeführt. Hierbei hat sich gezeigt, dass für Feinstaub (PM₁₀) und für Stickstoffdioxid (NO₂) an nur einigen wenigen Abschnitten kritische Belastungswerte zu erwarten sind. Im untergeordneten Straßennetz, wozu auch die Wald-, Döllgast- und auch die Butzstraße zählen, können kritische Schadstoffbelastungen hingegen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass an den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen im künftigen Wohnquartier alle relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten werden.

Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen im verbindlichen Luftreinhalteplan für die Stadt Augsburg und der sich zudem stetig modernisierenden Fahrzeugflotte kann mittel- bis langfristig von einem weiteren Rückgang der Schadstoffwerte ausgegangen werden.

Nach den Erfahrungen aus den wohnbaulichen Bauvorhaben der Umgebung sind auch für die an die gewerblichen / industriellen Bauflächen (Amann & Söhne GmbH & Co. KG) heranrückende schützenswerte Wohnbebauung keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu erwarten. Bislang sind im umliegenden Siedlungsgebiet keine Beschwerden über erhebliche Geruchsbelästigungen bekannt.

Lärm

Mit der aktuellen Planung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen BP Nr. 872 überplant. Für diese ehemals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheit/Fürsorge“ festgesetzte Fläche ist nun eine allgemeine Wohnnutzung, das heißt eine Nutzung mit vergleichbarem Schutzbedürfnis, vorgesehen. Das nördliche Plangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Betriebsflächen der benachbarten Firma Amann & Söhne GmbH & Co.KG, einer am Fabrikkanal vorhandenen Wasserkraftanlage sowie von einem Gebäude zur Energieversorgung. Der rechtskräftige BP Nr. 872 enthält hierfür bereits entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Emissionsverhalten in Bezug auf den Lärmimmissionsschutz. Mit diesen Vorgaben konnte ein verträgliches Nebeneinander von ähnlich schutzbedürftiger Kliniknutzung und industrieller/gewerblicher Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Im Süden grenzt das Augsburger Straßennetz an das überplante Areal an.

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation wird auf Basis einschlägiger Beurteilungsgrundlagen eine Reihe von Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für das Plangebiet erforderlich. Durch das Büro em plan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Projekt Nr. 2015 714 vom Januar 2023) erstellt, in welcher die auf das Plangebiet konkret einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und beurteilt wurden. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Rändern des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts zum Teil deutlich überschritten.

Im Benehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros em plan vorgeschlagenen Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des BP Nr. 872 A übernommen.

Verkehrslärm:

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend, deren Einhaltung für die jeweils geplanten schutzbedürftigen Nutzungen anzustreben ist. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Büros em plan können diese Werte als Außenpegel im straßennahen Bereich nur teilweise gewährleistet werden. Im Zusammenhang mit dem in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Abwägungsspielraum und der konkreten innerörtlichen Lage, werden auch ohne Umsetzung von ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen in rechtlich zulässiger Weise die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts) als Beurteilungsmaßstab herangezogen.

Diese Vorsorgewerte werden lediglich an zwei Gebäuden am südlichen Rand des Plangebietes (Baufelder 1-2 und 2-3) um bis zu 5 dB(A) am Tag bzw. 4 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Überschreitung für mögliche Außenwohnbereiche bleibt mit maximal 7 dB(A) auf die Baufelder 1-2 und 2-3 beschränkt. Insofern ist davon auszugehen, dass auch mit der gegebenen Lärmsituation künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, weil die im Sinne der DIN 4109 zulässigen Innenpegel garantiert werden.

Für die von einer Überschreitung des Lärmvorsorgewerts von 49 dB(A) nachts betroffenen Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern in den Baufeldern 1-2 und 2-3 wird eine Grundrissorientierung erforderlich. Der erforderliche Schutzanspruch kann auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden. Insoweit die Möglichkeit der Grundrissorientierung bzw. eine konstruktive Maßnahme nicht besteht, können in den Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Für die von den Überschreitungen des Lärmvorsorgewerts von 59 dB(A), tags betroffenen Außenwohnbereiche, Terrassen/Balkone sind konstruktive Lösungen, wie verglaste Loggien an den Fassaden umzusetzen, so dass dort ebenso gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Übrigen ist passiver Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

Die Auswirkungen der in den einzelnen Quartieren (WA1 bis WA4) vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Büros ebenfalls ermittelt. Es zeigte sich, dass in Anlehnung an die TA Lärm an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Gewerbelärm:

Zum Schutz des Plangebietes vor den Schallimmissionen aus den im Norden liegenden Gewerbeflächen wird an der Nordgrenze des Plangebiets ein geschlossener Gebäuderiegel (Baufeld 4-1) vorgesehen, der vor Bezugsfertigkeit der Gebäude in den Baufeldern 4-2 bis 4-4 mindestens als Rohbau inklusive Fenster mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen errichtet sein muss (Baureihenfolge). Dieser Gebäuderiegel selbst ist einer nicht unerheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 7 dB(A) in der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und bis zu 14 dB(A) in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) an der Nordfassade dieses Gebäudes überschritten. Hingegen können die zulässigen Richtwerte insbesondere an den lärmabgewandten Süd- und Südostfassaden dieses Riegelgebäudes sowohl in der Tagzeit als auch in der Nachtzeit eingehalten werden. Trotz der geplanten Riegelbebauung in Baufeld 4-1 ergeben sich im Nachtzeitraum Überschreitungen von maximal 3 dB(A) an den Punktgebäuden im mittleren Bereich des WA4 (Baufeld 4-3).

Ergänzend zur Riegelbebauung in Baufeld 4-1 wird in Baufeld 4-5 ein weiterer geschlossener Gebäuderiegel vorgesehen, der vor Bezugsfertigkeit der Gebäude in den Baufeldern 3-1 bis 3-3 mindestens als Rohbau mit Fenstern mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen errichtet sein muss (Baureihenfolge). An diesem sowie an weiteren Gebäuden am nordwestlichen Rand des WA3 (Baufeld 3-1 und 3-3) sind trotz der vorgegebenen Baureihenfolge noch einige Fassadenabschnitte von Überschreitungen des Richtwerts betroffen. Dies gilt insbesondere für die Nordwest- und Nordostfassade. Diese Überschreitungen liegen bei maximal 8 dB(A). Wesentlicher Verursacher

hierfür ist neben den Gewerbeflächen das vorhandene Wasserwehr am Fabrikkanal. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Bebauung südlich des Gebäuderiegels, ist selbst mit unverhältnismäßigen Wandhöhen von bis zu 10 Metern am nord-westlichen Rand des Plangebiets nicht möglich. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden daher aktive Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Kriterien der TA Lärm erforderlich.

Für die Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gilt die Einhaltung des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A). Als zulässige Grenze für die Überschreitung wird in der Nachtzeit von dem maßgeblichen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nach oben abgewichen. Wenn gleich im Rahmen der Bauleitplanung nicht unmittelbar anwendbar, wird in Anlehnung an die TA Lärm ein geeigneter Zwischenwert für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien herangezogen. Als Zwischenwert wird in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde 42 dB(A) als angemessen angesehen. Verglichen mit dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete, die stets regelmäßig dem Wohnen dienen, liegt dieser Wert deutlich darunter. Gemäß der TA Lärm ist für die Höhe des Zwischenwerts die konkrete Schutzwürdigkeit maßgeblich. Mit dem angesetzten Zwischenwert stehen erkennbar die Erwartungen, die an ein allgemeines Wohngebiet mit Blick auf den Lärmimmissionsschutz gestellt werden können im Vordergrund. Gleichzeitig wird mit der Erhöhung des Richtwerts dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen. Insbesondere die Firma Amann & Söhne GmbH & Co.KG soll in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Auch kann erwartet werden, dass die Schallimmissionen aus dem Wasserwehr vor dem Hintergrund der Eigenheit der Geräuschkulisse hinzunehmen sind. Mit der Einhaltung des Zwischenwerts von 42 dB(A) sind jedenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen im neuen Wohnquartier zu erwarten.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet sind die tagsüber genutzten Aufenthaltsräume zu den Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird. Nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) sind zu den Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 42 dB(A) in der Nacht eingehalten wird. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitung der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden. Hierbei ist die Lage des maßgeblichen Immissionsortes im Sinne der TA Lärm zu beachten. Die Konstruktionen müssen einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinterliegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen. Für mögliche Schlaf- und Kinderzimmer hinter den Fassaden mit Überschreitungen sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung umzusetzen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumlufthanlagen erfolgt.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 sowie die schalltechnische Eignung der Konstruktion zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zusammen mit den Antragsunterlagen nachzuweisen.

Tieffrequente Geräusche

Von dem nördlich des neuen Wohnquartiers am Fabrikkanal vorhandenen Wasserkraftwerk können grundsätzlich tieffrequente Geräusche auf die geplanten Wohngebäude ausgehen. Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind jedoch für das Plangebiet zum direkt benachbarten Wasserkraftwerk hierzu bislang keine Erkenntnisse bekannt oder entsprechende Eingaben von Anwohnern der benachbarten Bestandswohngebäude vorgetragen worden. Infolgedessen werden keine Schallschutzmaßnahmen an den Neubauten im Rahmen des aktuellen BP festgesetzt.

Zu möglichen Schallübertragungen durch potenzielle tieffrequente Geräusche auf die künftige Wohnbebauung im neuen Wohnquartier sind gegebenenfalls im Zuge der Objektplanungen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren auf Grundlage konkreter Messungen geeignete bautechnische Maßnahmen zu treffen, um ungünstige bauphysikalische Bedingungen zu vermeiden.

D.5.6.7. Klimaschutz- und Klimaanpassung

Das Plangebiet besitzt infolge seines geringen Umfangs keine besondere Bedeutung für das Stadtklima. Mit der für die neu geplanten Wohngebäude nun vorgegebenen Dachbegrünung wird sich infolge der Rückhalte- und Verdunstungseffekte dieser Konstruktion langfristig eine ausgleichende Wirkung für das Stadtklima einstellen. Positiv wirken sich auch die Verringerung des Versiegelungsgrades auf der gesamten Fläche (auch gegenüber rechtsverbindlichem BP Nr. 872), die weitgehend lockere Bebauung mit Punkthäusern und kurzen Zeilen sowie die Anlage neuer Grün- und Gehölzstrukturen aus. Zudem weisen die Flachdächer der neuen Gebäude auch eine besondere Eignung für die Ausbildung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf.

D.5.6.8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind weder Bau- noch bekannte Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Im gesamten Stadtgebiet Augsburg ist generell von einer hohen Dichte an vorgeschichtlichen, römischen und früh- bis hochmittelalterlichen Besiedlungen und Bestattungsplätzen auszugehen. Demnach können in bislang noch ungestörten Bereichen des Plangebietes Teile derartiger Bodendenkmäler vorhanden sein.

D.5.6.9. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zwar nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wertach, musste aber bislang als Gefährdungsbereich eingestuft werden, da der Wasserspiegel im Oberwasser der unmittelbar anliegenden Stau- und Triebwerksanlage TW 82a (Wasserkraftwerk) höher liegt als die geplanten Bauflächen. Bei einer hydraulischen Überlastung des Gerinnes oder bei unplanmäßigem Ausfallen der beweglichen Schützelemente am Kraftwerk konnte bislang nicht ausgeschlossen werden, dass die freistehende Ufermauer des Fabrikkanals im Planbereich infolge ihrer Höhenlage als erster Überlaufbereich betroffen ist.

Mit den im Jahr 2022 umgesetzten Baumaßnahmen zur Stauzielerhöhung an der unmittelbar benachbarten Stau- und Triebwerksanlage TW 82a wurde auch die südliche Ufermauer des Fabrikkanals um ca. 40 cm erhöht. Durch den Einbau eines Federweh-

res als Streichwehr wurde die Betriebssicherheit am Wasserkraftwerk zusätzlich erhöht, sodass ein ausreichender Schutz des neu geplanten Wohnquartiers gegen Überflutung aus dem Fabrikkanal gegeben ist.

Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Planareal, wie auch das gesamte umliegende Siedlungsgebiet, im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Bei einem HQ_{extrem} handelt es sich um ein sogenanntes „Worst-Case-Szenario“, bei welchem zahlreiche Extremereignisse (Dammbruch, Eisstau, Verklausungen etc.) relativ gleichzeitig auftreten müssen, was mit den in den letzten Jahren bereits im Stadtgebiet ergriffenen Maßnahmen nach menschlichem Ermessen sehr unwahrscheinlich ist. Unabhängig davon werden für die geplanten Wohnbauvorhaben verschiedene Maßnahmen zu einer hochwasserangepassten Bauweise (wasserdichte Keller/Tiefgaragen, wasserunempfindliche Materialien, Erdgeschossfertigfußbodenhöhe über Ursprungsgelände, weitestgehend barrierefreie Freianlagen etc.) umgesetzt (siehe auch Hinweise unter E.10).

D.6. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Entsprechend den vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 02.03.1995 und 22.07.1999 gefassten, für dieses Verfahren auch noch einschlägigen Grundsatzbeschlüssen wurde zwischen der Stadt Augsburg und der Vorhabenträgerin am 19.04.2023 ein städtebaulicher Vertrag unter anderem mit den folgenden, für die Realisierung der Planung erforderlichen Regelungsinhalten erarbeitet:

- Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung sowie für die erforderlichen weiteren Planungen und Gutachten,
- Planung und Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen (u. a. verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg entlang Fabrikkanal) sowie Anpassungs-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Straßen- und Wegenetz (u. a. Butzstraße),
- Übereignung von Grundstücksteilflächen an die Stadt, inklusive der auf diesen Flächen hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen (u. a. neue Mischverkehrsfläche mit Quartiersplatz), nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen,
- Verpflichtung zur grundsätzlichen Übernahme des Grün- und Freiflächengestaltungskonzepts, inklusive der Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie der erforderlichen Zufahrtswege und Aufstellflächen der Feuerwehr,
- Verpflichtung zur Eintragung der für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrradfahrrechte, Geh- und Fahrtrechte, Leitungsrechte etc.),
- Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit der swa Netze GmbH, der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH und der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH zur erforderlichen Versorgung des Baugebietes mit Wasser (inklusive Löschwasser), Strom (inklusive Trafostation), Telekommunikation und Nahwärme (inklusive Heizzentrale),
- Anteilige Kostenübernahme zur Deckung des durch den Zuzug zusätzlich entstehenden Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.),

- Verpflichtung zum Umgang mit möglichen Altablagerungen im Bereich des neuen Wohnquartiers und zur nutzungsbezogenen Sanierung im Bereich künftiger städtischer Flächen,
- Verpflichtung zur Umsetzung von mindestens 20 % der neu entstehenden Neubaugeschossfläche für staatlich geförderten Wohnraum (Bindungsdauer 25 Jahre),
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.).

Der am 23.04.2020 vom Stadtrat gefasste Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrages in Augsburg hat aufgrund einer entsprechenden Übergangsregelung keinen Einfluss auf den städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 872 A. Demnach sind alle Aufstellungsverfahren, bei denen das frühzeitige Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) bereits durchgeführt wurde, nach der für diese Verfahren bislang angewendeten Vorgehensweise fortzuführen.

D.7. Städtebauliche Statistik

D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	1,86	69,7
Wohnbaugebiete (WA)	1,86	69,7
Verkehrsflächen	0,63	23,6
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,34	12,7
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ inkl. Straßenbegleitgrün, öffentlich	0,18	6,7
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, öffentlich	0,10	3,8
Verkehrsflächen, privat (Wohnweg)	0,01	0,4
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,03	1,1
Grünflächen	0,15	5,6
Öffentliche Grünflächen	0,09	3,4
Private Grünflächen	0,06	2,2
Gesamtfläche	2,67	100,0


D.7.2. Wohneinheiten und Stellplätze

Wohneinheiten	Anzahl
Geschosswohnungsbau	ca. 202
Gesamt	ca. 202

Stellplätze	Anzahl	Anzahl
	Kraftfahr- zeug	Fahrrad
Geschosswohnungsbau	222	677
Gesamt	222	677

Für die Planung:

Referat für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt
Planen und Bauen




Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmit-
glied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

Planungsbüros

Arnold Consult AG
Joachim + Thoma Architekten
Schegk Landschaftsarchitekt

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 04.12.2023.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

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

E.2. Barrierefreiheit

Im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN-Normen sind hierbei zu beachten.

E.3. Altlasten

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

E.4. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

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

E.5. Vorsorgender Bodenschutz

Um eine Schädigung der Böden und negative Auswirkungen durch Bautätigkeiten zu verhindern bzw. zu begrenzen, sollte eine bodenschutzrechtliche Baubegleitung (BBB)

sowie ein Bodenmanagement erfolgen. Es empfiehlt sich, das Bodenmanagementkonzept frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten zu entwerfen. Hier sollten u.a. eine Massenbilanz des zu bewegenden Bodens, eingriffsmindernde Maßnahmen und die Planung der Entsorgung dargestellt werden.

Bei den Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z.B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit aufliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden, z.B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen etc.).

Muss Boden entsorgt werden, so ist nach geltendem Abfallrecht der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling/sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

E.6. Umlegung der Versorgungsnetze

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

E.7. Baumschutzverordnung

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

E.8. Erneuerbare Energien

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

E.9. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

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

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

Der Fabrikkanal kann wegen der Kanalablässe nicht für die Löschwasserversorgung angerechnet werden.

E.10. Wasserdichte Bauweise, Vorgaben für Hochwasserrisikogebiete

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand zu gründen. Tiefgaragen und Keller sind wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Damit auch bei Sturzregenereignissen auftretendes Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen kann, wird empfohlen die Gebäudeeingänge oberhalb des Wegeniveaus anzuordnen sowie Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen mit einer Bodenschwelle bzw. Stufe von ca. 10-20 cm auszubilden.

Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine solche Anlage ist spätestens 6 Wochen vor Errichtung beim Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde anzuzeigen.

F. Anlagen

F.1. Luftbild

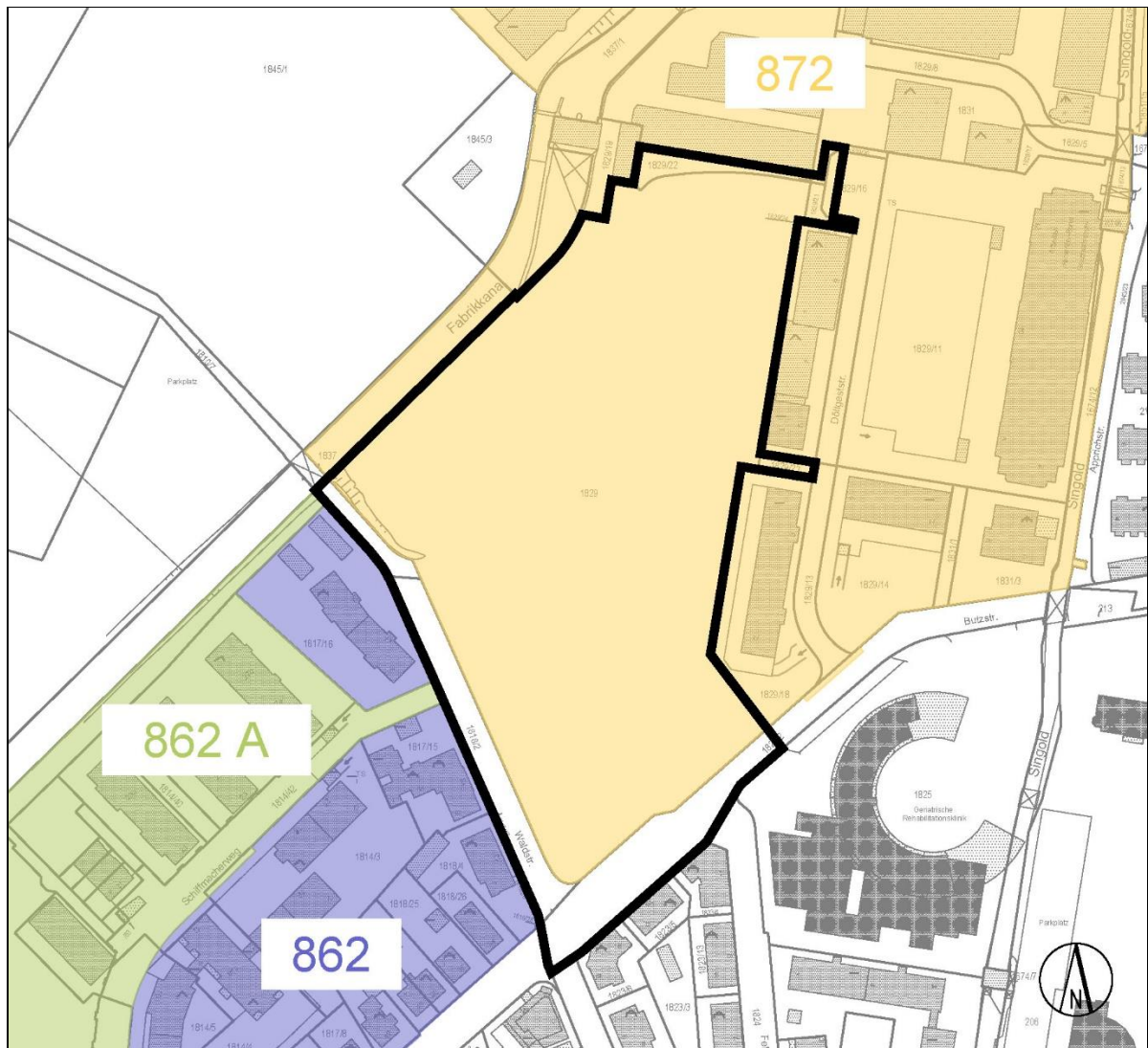


Kartengrundlage: Bildflug von 2022 © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 04.12.2023.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich
des BP Nr. 872 A



Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 872



Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 862



Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 862 A

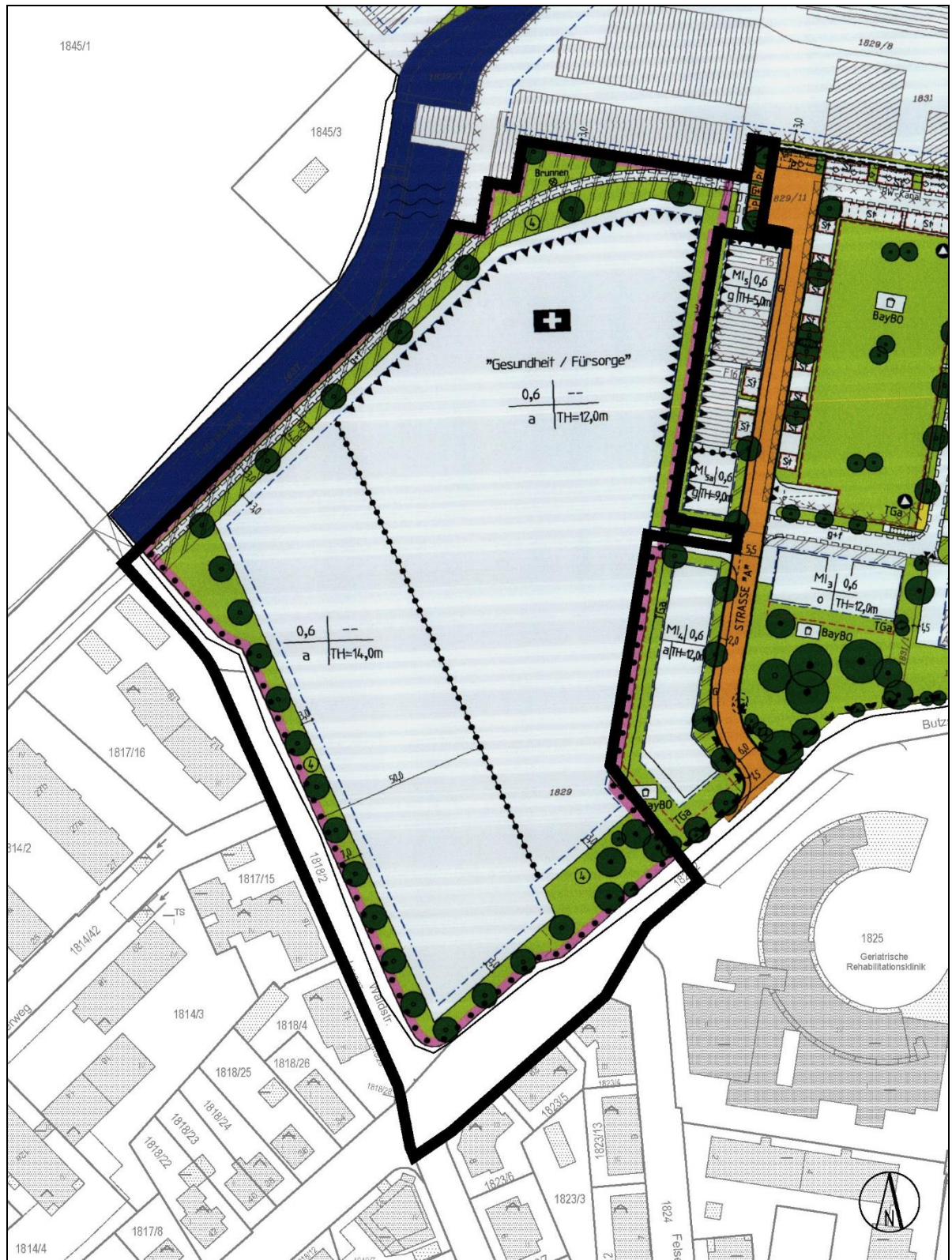
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



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

maßstabsfrei

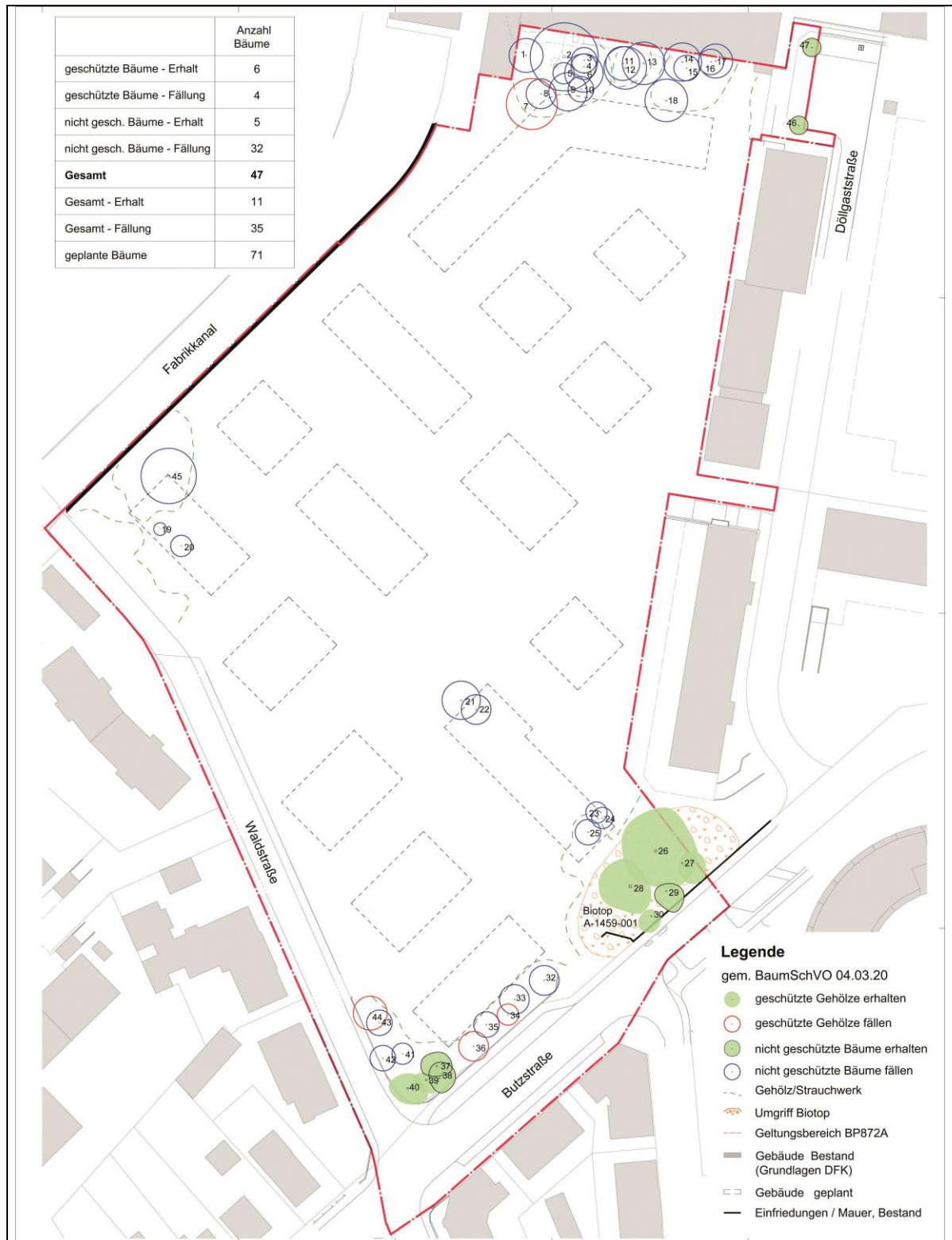
F.4. Bebauungsplan Nr. 872



Planzeichnung (Ausschnitt) in der Fassung vom 27.10.2005

maßstabsfrei

F.5. Baumbestandsplan



Übersicht Baumbestand Schegk Landschaftsarchitekten,
Stand 09.02.2023

maßstabsfrei

F.6. Planungskonzept



Städtebaulicher Entwurf Joachim + Thoma Architekten / Schegk
Landschaftsarchitekten, Stand Dezember 2022

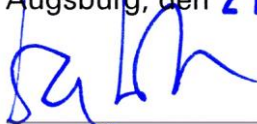
maßstabsfrei

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 872 A, Aufstellung

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss	17.03.2016
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13-14/2016	08.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04.04.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung im Amtsblatt Nr. 13-14/2016	08.04.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 11.04.2016 mit 13.05.2016
Informelle Beteiligung der Behörden und Fachdienststellen	vom 31.01.2020 mit 21.02.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	30.03.2023
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.05.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 20/2023	19.05.2023
Öffentliche Auslegung	vom 30.05.2023 mit 30.06.2023
Satzungsbeschluss	25.01.2024
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	15.02.2024

Stadt Augsburg
Augsburg, den **21. Feb. 2024**

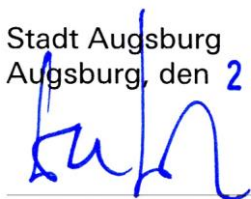


Eva Weber
Oberbürgermeisterin



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den **21. Feb. 2024**



Eva Weber
Oberbürgermeisterin



Inkrafttreten / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 7-8/2024

23.02.2024

Stadt Augsburg
Augsburg, den **23. Feb. 2024**



Eva Weber
Oberbürgermeisterin

