



Stadt  
Augsburg

VORENTWURF

Aufstellung

## **Bebauungsplan Nr. 671**

---

„Westlich der Wernhüterstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

— AUSZUG —

Textteil

In Kraft getreten am:  
**[Rechtskraft]**

## D. Begründung

in der Fassung vom 28.08.2015.

### D.1. Anlass der Planung

Die Infracommun SENN Grundstücksentwicklungs GbR (nachfolgend Fa. Infracommun) strebt als Investor eine Entwicklung des derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Areals zwischen Stätzlinger Straße, Wernhüterstraße und Singoldstraße in der St.-Anton-Siedlung im Stadtteil Lechhausen zu einem allgemeinen Wohngebiet an. Die Fa. Infracommun agiert dabei für alle im Änderungsgebiet befindlichen privaten Grundstücke als alleiniger Verfügungsberechtigter und Ansprechpartner, da sie mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits Kaufoptionen vereinbart hat.

Mit dem Angebot von neuen Wohnbauflächen soll dem stetig steigenden Siedlungsdruck und Wohnraumbedarf in Augsburg gegengesteuert werden. Mit Schreiben vom 17.06.2014 hat die Fa. Infracommun bereits mit allen erforderlichen Erklärungen (Grundzustimmungserklärung, Kooperationsvereinbarung, etc.) einen „Antrag“ auf Einleitung der für die geplante Entwicklung erforderlichen Bauleitplanverfahren (FNP, BP) bei der Stadt Augsburg gestellt.

Auf Empfehlung des Bau- und Konversionsausschusses vom 18.09.2014 wurden die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohngebietes in Lechhausen Anfang 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Nach Sichtung und Wertung der Arbeiten der hierbei beteiligten vier Planungsbüros / Planungsgemeinschaften wurde vom Beurteilungsgremium eines der vorgelegten städtebaulichen Konzepte einstimmig als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Bauleitplanverfahren festgelegt. Dieser Vorgehensweise hat der Bau- und Konversionsausschuss am 07.05.2015 nach einer mündlichen Berichterstattung zugestimmt.

Mit der am 29.07.2015 bereits beschlossenen Änderung des FNP und mit Aufstellung des BP Nr. 671 „Westlich der Wernhüterstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung in der St.-Anton-Siedlung im Stadtteil Lechhausen geschaffen werden. Dabei sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur auch die verkehrlichen sowie umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen im Bereich des neuen Wohnquartiers gewährleistet werden.

## D.2. Beschreibung des Planbereiches

### D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 671 ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen der Stätzlinger Straße im Norden, der Wernhüterstraße (einschließlich) im Osten, den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 1545 und 1545/1, Gemarkung Lechhausen, im Süden und der vorhandenen Siedlungsbebauung im Westen.

Das ca. 13,4 ha große Plangebiet liegt zwischen den bereits bestehenden Siedlungsbereichen der St.-Anton-Siedlung, im südöstlichen Teil des Stadtteils Lechhausen. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 4 km.

Die überplanten Grundstücke südlich der Stätzlinger Straße, allesamt Gemarkung Lechhausen, befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Einige wenige Grundstücke liegen auch im Eigentum der Stadt Augsburg. Die Fa. Infracommun hat mit allen betroffenen Grundstückseigentümern bereits entsprechende Kaufoptionen vereinbart und tritt gegenüber der Stadt somit als alleiniger Verfügungsberechtigter und Ansprechpartner bei der Entwicklung des gesamten Bereiches auf.

Die überplante Fläche der Wernhüterstraße ist Bestandteil öffentlich gewidmeter Verkehrsfläche.

### **D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet**

Die überplanten Grundstücke südlich der Stätzlinger Straße werden aktuell größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Südosten des überplanten Areals befindet sich unmittelbar an der Wernhüterstraße ein öffentlicher Bolzplatz der umlaufend durch lineare Gehölzstrukturen gefasst ist. Unmittelbar an die südlich der Stätzlinger Straße anliegende bestehende Bauzeile angrenzend, befinden sich im Plangebiet noch einige private Gartenflächen. Im Südwesten des überplanten Areals verläuft von der Singoldstraße aus nach Südosten der als Schotter- / Rasenweg ausgebildete „Wulfertshauer Weg“. Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die überplante Wernhüterstraße ist durch die vorhandenen, vollversiegelten Verkehrsflächen geprägt. Infolge der bislang nur einseitigen Erschließungsfunktion ist der Straßenraum dieser Straße bisher noch nicht voll ausgebaut.

### **D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung**

Die wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche der St.-Anton-Siedlung unmittelbar östlich und westlich an den Planbereich anschließend, werden durch vorwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt.

Die bestehende Bauzeile südlich der Stätzlinger Straße ist durch eine sehr heterogene Baustruktur aus zwei- bis dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichster Ausprägung und Kubatur gekennzeichnet.

Nördlich des Straßenraumes der Stätzlinger Straße folgen großmaßstäbliche gewerbliche Gebäudestrukturen (Hallen-, Betriebs-, Bürogebäude) der in dem dortigen Gewerbegebiet „Östlich der Kalterer Straße“ ansässigen Gewerbebetriebe.

Die südlich an das Plangebiet anschließenden unbebauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### **D.2.4. Topografie und Vegetation**

Das Areal südlich der Stätzlinger Straße ist mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 475 m ü. NN weitestgehend eben. Die überplanten Flächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Schützenswerte Pflanzenvorkommen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Lediglich im Südosten des Plangebiets ist der hier vorhandene Bolzplatz allseits durch eine lineare Gehölzstruktur (Laubbäume und Sträucher) eingefasst. Zudem befindet sich im Nordosten des Plangebietes noch eine private Gartenfläche mit siedlungstypischen Gehölzstrukturen (Laubbäume und Ziergehölze). In der Biotopkartierung der Stadt Augsburg sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

#### **D.2.5. Geologie und Hydrologie / Altlasten**

Geologisch ist das Plangebiet Bestandteil der Lech-Wertach-Ebene, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgeformt ist. Es liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Friedberger Au, wo infolge der Topografie und des hohen Grundwasserstandes ehemals großflächige Vermoorungen auf alluvialen Kiesen entstanden sind. Die ehemaligen Flachmoore sind aber bereits weitestgehend entwässert.

Nach den vom Büro Geotechnik Aalen im August 2015 bereits durchgeführten Bohr- und Rammsondierungen steht im Plangebiet unter einer im Mittel ca. 0,6 m starken Schicht aus Auelehm, Torf und Mutterboden vorwiegend sandiger und teilweise schwachschluffiger Kies an.

Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 473 m ü. NN und damit ca. 2 m unter der mittleren Geländeoberkante. Nach den Bodenaufschlüssen des Büros Geotechnik Aalen ist von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 472 m ü. NN im Nordosten und ca. 472,6 m ü. NN im Südosten des überplanten Areals auszugehen, was bezogen auf die erfassten Geländehöhen (s. D.2.4) einem Flurabstand von ca. 2,4 m entspricht. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nach Nordwesten in Richtung des Lechs, der als nächster Vorfluter in einem Abstand von ca. 1,8 km westlich des Plangebietes verläuft. Oberflächengewässer sind auf dem überplanten Areal und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden. Aus historischen Luftbildern sind für das überplante Gebiet ehemalige Bachmäander bzw. trockengefallene Gewässerrinnen bekannt, die aber infolge der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen vor Ort nicht mehr wahrnehmbar sind.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Planbereich nicht bekannt.

#### **D.2.6. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den MIV erfolgt heute im Wesentlichen über die Wernhüterstraße, die an das bestehende Straßennetz anschließt. Die Stätzlinger Straße stellt hierbei nach Westen eine Verbindung zur Augsburger Innenstadt und nach Osten zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen (Kreisstraße AIC 25, Autobahn A 8) sicher.

Für Fußgänger ist das Plangebiet bislang über die Gehwege entlang der Stätzlinger Straße sowie entlang der Ring- und Günzstraße erschlossen. Die Radfahrer werden auf der Stätzlinger Straße auf einem Radweg und den Straßen im benachbarten Siedlungsgebiet der St.-Anton-Siedlung jeweils im Straßenraum mit dem MIV geführt. Eine fußläufige Durchlässigkeit ist für das Plangebiet bislang nicht gegeben.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden bislang über die Wernhüterstraße erschlossen. Darüber hinaus verläuft im äußersten Südwesten des Planareals von der Singoldstraße aus ein landwirtschaftlicher Weg („Wulfertshäuser Weg“) nach Südosten in Richtung des Anwandweges entlang der Kreisstraße AIC 25.

Über die städtische Buslinie 37 und die Regionalbuslinien 210 / 211, die unmittelbar nördlich des Planbereichs durch die Stätzlinger Straße führen (Haltestelle „Toblacher Straße“) ist das Plangebiet werktags im 15-Minuten-Takt mit dem ÖPNV erreichbar.

### **D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)**

Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet westlich der Wernhüterstraße als „Landwirtschaftliche Flächen allgemein“ und im nordöstlichen Änderungsbereich als „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Religion“ dargestellt. Im nördlichen und östlichen Randbereich des überplanten Areals sind „Einzelbäume oder Alleen“ dargestellt. Zudem ist das Plangebiet mit der Signatur „ehemalige Fluss- und Bachmäander“ sowie „trockengefallene Gewässerrinnen“ gekennzeichnet. An der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Hochspannungsfreileitung dargestellt.

Die geplante Wohnnutzung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Demzufolge hat der Stadtrat am 29.07.2015 bereits die Änderung des FNP für den Bereich „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ im Planungsraum Lechhausen beschlossen.

Im Zuge dieser Änderung auf Basis des Entwurfs des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München wird das Plangebiet künftig im FNP als „Wohnbauflächen“ mit mäandrierend, zentral von Süden nach Norden verlaufenden „Allgemeinen Grünflächen“ dargestellt. Der südlichste Abschnitt der Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ausgewiesen. Für das bislang als „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Religion“ dargestellte Areal besteht kein Bedarf mehr, es entfällt daher ersatzlos. Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes dargestellten „Einzelbäume und Alleen“ bleiben erhalten. Die „Einzelbäume und Alleen“ im östlichen Bereich werden verdichtet. Im westlichen Planbereich kommen zwei zusätzliche west-ostausgerichtete Reihen „Einzelbäume und Alleen“ hinzu. Die Kennzeichnung „ehemalige Fluss- und Bachmäander“ sowie „trockengefallene Gewässerrinne“ wird unverändert beibehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 671 lässt sich somit künftig aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

### **D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet hat der Stadtrat bereits am 09.11.1988 die Aufstellung des BP Nr. 656 „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ beschlossen. Mit diesem BP sollte planungsrechtlich Klarheit über die Erschließung, Nutzung und die räumliche Abrundung der bestehenden Ortsränder um das Plangebiet geschaffen werden, nachdem die in der St.-Anton-Siedlung entstandene Erschließungsstruktur zu unklaren Verhältnissen und vielfältiger Bauerwartung an den Rändern geführt hat. Da die ursprünglich verfolgte Abrundung der Ortsränder über die Jahre auch bereichsweise ohne BP erfolgt ist, wurde das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 656 bislang nicht weitergeführt.

Für die aktuell geplante Entwicklung der heutigen landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine neue Wohnnutzung ist das ursprüngliche Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 656 „Singoldstraße / Wernhüterstraße“ nicht mehr geeignet; es wurde deshalb eingestellt. Stattdessen sollen durch ein neues BP-Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden.

Für das Plangebiet bestehen kein rechtsverbindlicher BP oder sonstige vergleichbare Satzungen nach BauGB, aus der sich ein Baurecht ableiten ließe. Das gesamte überplante Areal ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

An den Geltungsbereich des BP 671 grenzt nördlich der seit 14.01.1966 rechtskräftige BP Nr. 605 an, dessen Geltungsbereich die Stätzlinger Straße umfasst.

### **D.3.3. Mehrfachbeauftragung, städtebauliches Konzept**

Auf Empfehlung des Bau- und Konversionsausschusses vom 18.09.2014 wurden die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohngebietes in der St.-Anton-Siedlung in Lechhausen im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Ziel dieser Mehrfachbeauftragung war es ein städtebauliches Konzept zu erhalten, das für das künftige Wohngebiet südlich der Stätzlinger Straße eine Entwicklung weitestgehend im Einklang mit dem bestehenden westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebiet der St.-Anton-Siedlung vorsieht.

Insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sollte eine Orientierung am Baubestand der Umgebung erfolgen. Für das städtebauliche Konzept war eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie in geringerem Maße auch verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, etc.) zu wählen, die auf eine Wohnnutzung des Areals entsprechend § 4 BauNVO abgestellt sind. Für das künftige Wohngebiet sollte sichergestellt werden können, dass junge Familien mit älteren Menschen trotz unterschiedlichster Raumansprüche im gleichen Quartier zusammenleben können. Es war eine Entwicklung eines städteräumlich klar strukturierten Wohnquartiers anzustreben, das grundsätzlich auch den wirtschaftlichen Aspekten an „bezahlbare“ Baugrundstücke Rechnung trägt.

Diese Mehrfachbeauftragung hat die Fa. Infracommun in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Augsburg Anfang 2015 ausgelobt. Das Verfahren wurde mit vier Planungsbüros bzw. Planergemeinschaften durchgeführt. Nach Sichtung und Wertung aller eingereichten Arbeiten wurde von dem aus externen Gutachtern und Sachverständigen sowie Vertretern städtischer Fachdienststellen und des Investors bestehenden Beurteilungsgremium das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, aus folgenden Gründen einstimmig als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren festgelegt:

- klare, gut orientierbare städtebauliche Struktur;
- zusammenhängende Bauzeilen gliedern kleinteilig bebaute Baufelder und die mit unterschiedlichen Nutzungen belegbaren, eingefügten Grünräume;
- Zuordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt angenehme Großzügigkeit der gut vernetzten Grünräume auch am Übergang zu angrenzendem Landschaftsraum;
- Hierarchie der Grünräume entwickelt sich vorteilhaft aus der Siedlungsstruktur;
- vorgeschlagene Neubaustruktur fügt sich zwanglos in gesamte Siedlungsstruktur der Umgebung ein und ist dabei so stabil, dass einzelne Modifikationen gut möglich sind.

Der Bau- und Konversionsausschuss hat am 07.05.2015 nach mündlicher Berichterstattung zugestimmt, das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München, als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren heranzuziehen.

## **D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **D.4.1. Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohneinheiten für die wachsende Bevölkerung Augsburgs sowie die städtebauliche Aufwertung der St.-Anton-Siedlung durch eine Arrondierung mit zeitgemäßen, differenzierten Wohnungsangeboten sowie eine vernetzte Struktur öffentlicher Grün- und Freiräume.

#### *Erweiterung und städtebauliche Aufwertung der St.-Anton-Siedlung*

Das künftige Wohngebiet führt das westlich und östlich angrenzende Siedlungsgebiet der St.-Anton-Siedlung baulich zusammen und schafft neue räumliche Verbindungen. Ziel für das künftige Wohngebiet ist daher eine Entwicklung im Einklang mit dem bestehenden Siedlungsgebiet der St.-Anton-Siedlung. Insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung soll die Planung dabei an den Baubestand der Umgebung angepasst werden. Gleichzeitig soll eine eigene Gestalt und Identität des neuen Quartiers in der städtebaulichen Struktur und architektonischen Form ablesbar sein. Die Entwicklung verfolgt eine Aufwertung der Grün- und Freiflächenversorgung und der Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Quartiers, die sich auch an die Bewohner des westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebietes der St.-Anton-Siedlung richtet. Ziel ist die Entstehung eines zusammenhängenden, vernetzten Wohnquartiers in dem nachbarschaftliche Begegnungsmöglichkeiten begünstigt werden.

#### *Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und bezahlbare Grundstücke*

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Regionalplan der Region Augsburg als "Oberzentrum" dargestellten Stadtgebietes Augsburg, das mit den zugehörigen Stadt- und Umlandbereichen "für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet" eingestuft ist. Vor den Zielsetzungen "für die Siedlungsentwicklung in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur" zu nutzen und „auf eine möglichst flächensparende Bauweise hinzuwirken“ (Regionalplan B V Ziel 1.5), ergibt sich für das

Plangebiet die Anforderung an eine höhere bauliche Dichte und Einwohnerdichte als in der umgebenden städtebaulichen Struktur. Durch die Ergänzung mit verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) wird dieser Anforderung Rechnung getragen. Ein hoher Anteil verhältnismäßig kleiner Grundstücke unterstützt diese Zielsetzung und ermöglicht eine Beimischung kostengünstigerer Grundstücke.

#### *Differenziertes Wohnungsangebot und öffentliche Grün- und Freiräume*

Die Differenzierung der Baukörper im künftigen Wohngebiet ermöglicht verschiedene Wohnungsangebote wie Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen, Genossenschaftliches Wohnen, etc. Eine soziale Durchmischung wird somit begünstigt. In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen soll ein angemessener Anteil sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Hochwertige, teilweise naturnah ausgestaltete und vernetzte öffentliche Grün- und Freiräume bieten überdies Möglichkeiten der Begegnung und Interaktion im öffentlichen Raum.

### **D.4.2. Planungskonzept**

Ausgehend von der unter D.4.1. genannten Zielsetzung, sieht das Planungskonzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München (siehe Anlage F.3.) für die Erweiterung der St.-Anton-Siedlung eine räumlich differenzierte und durchmischte, verhältnismäßig dichte Struktur vor. Der Charakter der bestehenden Einfamilienhaussiedlung wird aufgenommen und durch verdichtete Baustrukturen sinnvoll ergänzt.

#### *Anordnung und Bauformen*

Teil des Bebauungskonzeptes ist die Durchmischung verschiedener Wohnungsbautypen. Die städtebauliche Struktur setzt sich, ähnlich der umliegenden Siedlungsgebiete der St.-Anton-Siedlung, aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zusammen. Zusätzlich werden Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die räumliche Anordnung der verschiedenen Bauformen und deren Geschossigkeit resultiert aus verschiedenen Überlegungen:

- Die Platzierung der Baukörper und Wirkung der Raumvolumen werden eingesetzt, um attraktive, städtische und abwechslungsreiche öffentliche Straßenräume zu schaffen. Entlang der Haupteinschließungen sorgen geschlossene Bauformen (Reihenhäuser) und Baukörper höherer Geschossigkeit für eine stadträumliche Definition und Fassung des Straßenraums.
- Die Anordnung der Bauformen und deren Geschossigkeit sorgen für einen, in Bezug auf Höhenentwicklung und bauliche Dichte, maßvollen Übergang zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und der Struktur des neuen Wohngebiets.
- Die Anordnung der Bauformen ist kleinräumig differenziert, um eine räumliche Streuung verschiedener Wohnformen zu erreichen.
- Die verdichteten Baustrukturen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) sind entlang der beiden in Nord-Süd Richtung verlaufenden Haupteinschließungsstraßen, sowie im Norden des Plangebietes im Bereich der Stätzlinger Straße angeordnet. Dadurch werden, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, für einen Großteil der Einwohner des künftigen Wohngebiets die Verkehrswege kurz gehalten und übermäßiger Verkehr vermieden.

### *Freiraumstruktur*

Die öffentlichen Straßen- und Freiräume verfolgen das Ziel einer guten Vernetzung und hohen Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen.

Im Wechselspiel mit der Bebauung trägt die Freiraumstruktur maßgeblich zur verfolgten räumlichen Differenzierung des künftigen Wohngebietes bei.

Das Netz öffentlicher Straßen- und Freiräume weist eine hohe Durchlässigkeit sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung auf und leistet so einen Beitrag zur Vernetzung des künftigen Wohngebietes mit, als auch zwischen den westlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung.

Die vernetzten Frei- und Grünräume und die Grünflächen und Gärten auf den Wohngrundstücken sorgen für eine zusammenhängende, vernetzte Grünstruktur, die sich positiv auf die ökologische und kleinklimatische Situation in der St.-Anton-Siedlung auswirkt.

Der öffentliche Raum setzt sich aus unterschiedlichen Freiraumtypen und dem öffentlichen Straßenraum zusammen:

### *Freiraumtypen*

Verschiedene Quartiersplätze schaffen innerhalb der Freiraumstruktur baumüberstandene Bereiche in denen Aufenthalt und Spiel angeboten wird.

Die öffentlichen Grünflächen bieten verschiedenartige Grünbereiche wie Wiesen- oder Rasenflächen, baumüberstandene Bereiche und Spiellandschaften. Sie sind untereinander vernetzt, so dass ein zusammenhängender, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug den Siedlungsbereich auflockert und gliedert und mit dem Außenbereich (Wulfertshausener Weg) verbindet.

### *Straßenraum*

Die Haupteinschlüsse sind durch zusammenhängende Bauformen (Reihenhäuser) und Baukörper höherer Geschossigkeit räumlich gefasst. Durch eine verspringende Straßenführung und den gezielten Einsatz von Baumpflanzungen und Parkflächen wird eine abwechslungsreiche Raumfolge geschaffen. Der Ausbau erfolgt getrennt in Fahrbahn und Gehsteigbereich und ist auf eine verkehrsrechtliche Anordnung als Tempo-30-Zone ausgelegt.

Die Wohnstraßen sind als ruhige durchgrünte Verkehrsflächen konzipiert und bieten verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche und ist auf eine verkehrsrechtliche Anordnung als Verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt.

Zusätzliche Wege für Fußgänger und Radfahrer schaffen ein feinmaschiges Netz an Verbindungen und sorgen für eine hohe Durchlässigkeit sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung.

## D.7. Städtebauliche Statistik

### D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>8,97</b>	<b>66,9</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	8,97	66,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2,87</b>	<b>21,4</b>
Straßenverkehrsflächen inkl. Geh- und Radwege	1,65	12,3
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1,22	9,1
<b>Grünflächen</b>	<b>1,57</b>	<b>11,7</b>
Öffentliche Grünflächen	1,57	11,7
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13,41</b>	<b>100,0</b>

### D.7.2. Wohneinheiten gemäß Entwurf

Wohneinheiten	Anzahl
Einzelhäuser	81
Doppelhaushälften	62
Hausgruppen	63
Geschosswohnungsbau	94
<b>Gesamt</b>	<b>300</b>

Für die Planung:  
Referat 6

Stadtplanungsamt

Planungsbüros

---

Gerd Merkle  
Berufsmäßiger Stadtrat

---

Norbert Diener  
Amtsleiter

---

Arnold Consult AG  
Schober Architekten

BEBAUUNGSVEREINBARUNG	
05.03.2015	M. Benz
20.08.2015	M. Benz
21.09.2015	M. Benz
23.09.2015	M. Benz



**Bebauungsplan Nr. 671**  
 „Westlich der Werrhüterstraße“

Aufstellung  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
**A. Planzeichnung**  
 im Maßstab 1:1000 in der Fassung 28.08.2015



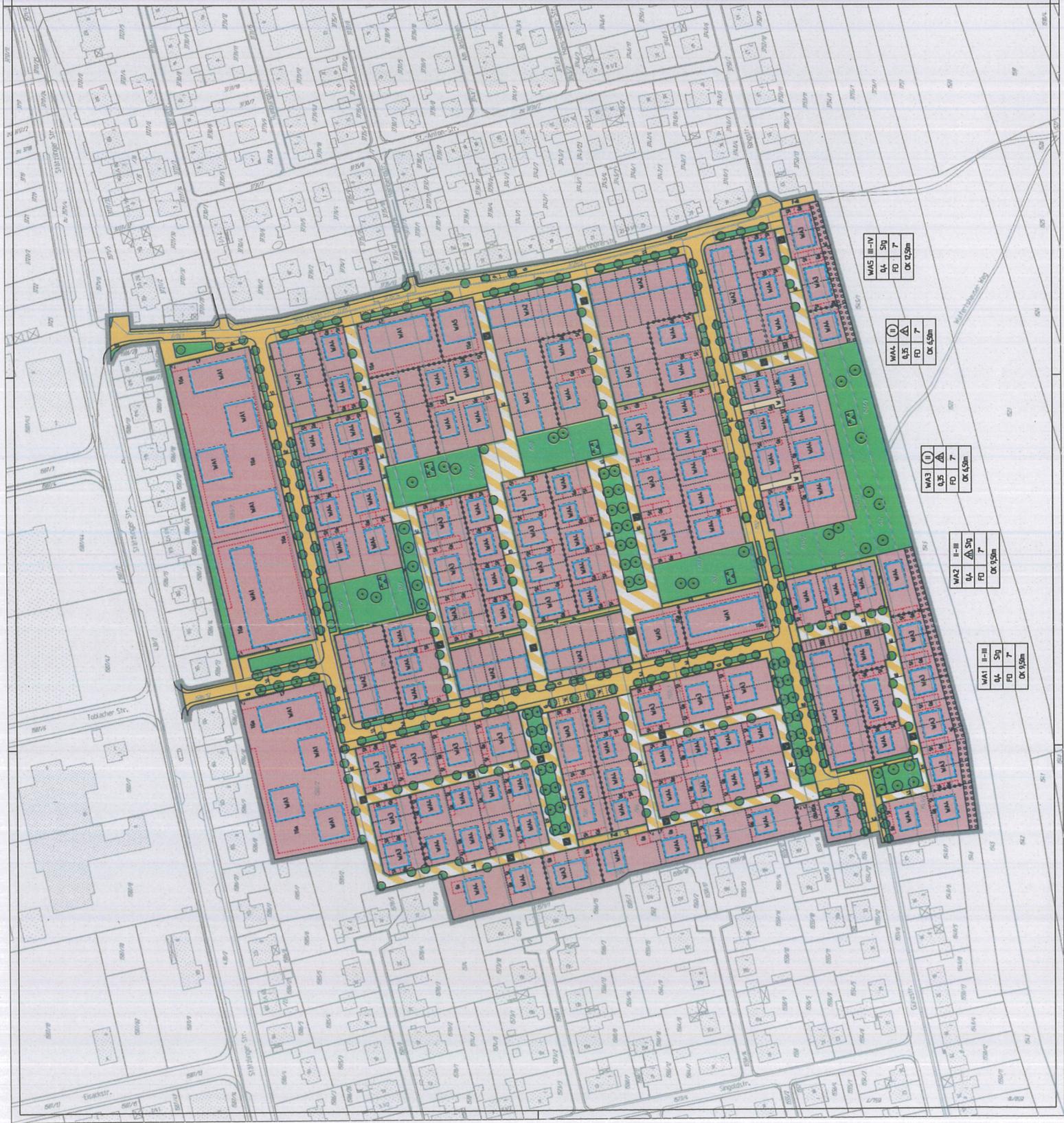
Kerngeplandrigkeit: © Geodatenamt Augsburg  
 Für die Planung:  
 Referenz: 6  
 Maßstab 1:10.000  
 Flächengröße

Städteplanungsrat  
 Norbert Dörner  
 Amtsleiter

Amplid Consult AG

In Kraft getreten am:

Dr. Kurt Gish  
 Oberbürgermeister



WAS III-IV	0,4	Stg	7	OK 0,25m
------------	-----	-----	---	----------

WAL II	0,25	Stg	7	OK 0,25m
--------	------	-----	---	----------

WAS I	0,25	Stg	7	OK 0,25m
-------	------	-----	---	----------

WAZ II-III	0,4	Stg	7	OK 0,25m
------------	-----	-----	---	----------

WAI II-III	0,4	Stg	7	OK 0,25m
------------	-----	-----	---	----------

**F. Anlagen**  
**F.1. Luftbild**



Bildflug von 2012, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

### F.3. Städtebaulicher Entwurf



Schober Architekten, 25. August 2015

maßstabsfrei