

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 671

„Westlich der Wernhüterstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Zusammenfassende Erklärung

in der Fassung vom 12.08.2020

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan (BP) berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

Das am Übergang zwischen der St.-Anton-Siedlung und der Siedlung Lorenzerwiesen im Stadtteil Lechhausen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Areal zwischen einer Wohnbauzeile an der Stätzlinger Straße, der Wernhüterstraße und der Singoldstraße wurde bereits vor Jahren größtenteils von einer Investorin erworben. Diese möchte das Gebiet im Rahmen eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes zusammen mit der Stadt Augsburg, als Eigentümerin weiterer Teilflächen dieses Bereiches, zu einem neuen Wohnquartier baulich entwickeln.

Im neuen Wohnquartier sollen ca. 360 Wohneinheiten in unterschiedlichster struktureller Ausprägung für die stetig wachsende Bevölkerung der Stadt Augsburg errichtet werden. Neben einem Angebot von Geschosswohnungsbauten für geförderten Wohnungsbau, sollen die im Eigentum der Stadt Augsburg verbleibenden Grundstücke weitgehend als Wohnbaugrundstücke mit Vergünstigungen für Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen vergeben werden. Im Bereich eines ehemaligen Bolzplatzes ist eine 7-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Mit einem zusammenhängenden, in zentraler Lage in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug soll das neue Wohnquartier aufgelockert und räumlich gegliedert sowie mit dem umgebenden Landschaftsraum vernetzt werden. Mit der hier geplanten Strukturausstattung (z. B. Modellierung Feinrelief, Bau von Versickerungsmulden) können partiell auch wieder Feuchtlebensräume im Bereich des neuen Wohnquartiers hergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den motorisierten Individualverkehr und dessen Verknüpfung mit den umliegenden Hauptverkehrswegen erfolgt über eine neue Quartierserschließung im Wesentlichen in zwei Hierarchieebenen aus „Tempo-30-Bereichen“ und „Verkehrsberuhigten Bereichen“. Die Haupteerschließung (Tempo-30) erfolgt dabei von der Stätzlinger Straße aus. Untergeordnet ist im Süden über die Günz- bzw. Ringstraße auch noch eine Verknüpfung mit den bestehenden Siedlungsgebieten der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen vorgesehen. Durch ein feinmaschiges Netz aus zahlreichen Vernetzungsmöglichkeiten kann für Fußgänger und Radfahrer künftig eine hohe Durchlässigkeit innerhalb des neuen Wohnquartiers und zu den umliegenden Siedlungsgebieten gewährleistet werden.

Da für die geplante wohnbauliche Entwicklung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Wernhüterstraße und die hierbei vorgesehenen Nutzungen sowie Infrastrukturanlagen kein Bauplanungsrecht bestand, beschloss der Stadtrat am 29.10.2015 die Aufstellung des BP Nr. 671. Mit der Aufstellung des BP Nr. 671 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohnquartier sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Integration in die vorhandenen Siedlungsstrukturen der unmittelbar anliegenden St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen geschaffen werden. Das neue Wohnquartier wird im BP Nr. 671 vorwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) festgesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung der anstelle des bisherigen Bolzplatzes vorgesehenen Kindertagesstätte wird im BP Nr. 671 durch die Festsetzung dieses Areals als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ gesichert. Zudem werden im BP Nr. 671 auch die für die geplante wohnbauliche Neuordnung des Areals erforderlichen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt sowie geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des BP Nr. 671 ist, verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 16.11.2015 mit 18.12.2015 zum Vorentwurf des BP sowie der öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung vom 07.01.2020 mit 07.02.2020 zum Entwurf des BP eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Wasser, Niederschlagswasser und Grundwasserschutz

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, der Unteren Naturschutzbehörde, des Bundes Naturschutz, der Stadtentwässerung Augsburg und der Öffentlichkeit wurde das überplante Areal als wasserwirtschaftlich besonders empfindliches Gebiet eingestuft und auf den hohen Grundwasserstand sowie die begrenzte Kapazität des umliegenden, städtischen Kanalnetzes (Schmutz- und Regenwasser) hingewiesen.

Bereits zu Beginn der Planung wurde die Dimensionierung der umliegenden Kanäle und Entlastungsbauwerke (z. B. Regenüberlauf, Kläranlage) detailliert durch die Stadtentwässerung Augsburg geprüft. Dabei konnten die umliegenden Kanäle als ausreichend leistungsfähig für die im neuen Wohnquartier anfallenden häuslichen Abwässer nachgewiesen werden. Für das im neuen Wohnquartier anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser wurden Lösungen aufgezeigt, dieses - wie heutzutage im gesamten Stadtgebiet üblich - im Plangebiet selbst zurückzuhalten und vor Ort zur Versickerung zu bringen. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg und dem Tiefbauamt Augsburg wurden im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Verkehrs- und Freianlagen verschiedene Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlags- / Oberflächenwassers (Versickerungsmulden an Verkehrswegen, in Grünanlagen etc.) innerhalb des Plangebietes planerisch umgesetzt und unter Berücksichtigung der maßgebenden Faktoren (Regenspende, Durchlässigkeitsbeiwert etc.) in Zusammenarbeit mit den maßgebenden Fachdienststellen auch rechnerisch nachgewiesen. Diese Maßnahmen sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. nachrichtlichen Übernahmen zum BP Nr. 671 eingeflossen (öffentliche Grünflächen, Versickerungsmulden etc.). Die rechnerischen Nachweise und die konkrete Ausgestaltung der entsprechenden Versicke-

rungsanlagen in den zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind detailliert im bereits formwirksam abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Investorin und der Stadt Augsburg niedergelegt und geregelt. Das gesamte, auf den künftig privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss von den künftigen Bauherren auf deren Privatgrundstück versickert bzw. zurückgehalten werden (Zisternen, etc.). Der Großteil des im neuen Wohnquartier anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswassers wird demnach künftig wieder unmittelbar vor Ort zur Versickerung gebracht, so dass sich diesbezüglich mit Umsetzung der wohnbaulichen Neuordnung keine wesentliche Veränderung im Vergleich zum Status quo einstellt. Infolge der geplanten Regenwasser- und Abwasserbehandlung des neuen Wohnquartiers sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete zu erwarten. Mögliche Verdichtungen durch Baumaschinen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen sind nur temporärer Natur und werden nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder beseitigt, so dass die Versickerungseignung des Untergrundes hierdurch nicht nachteilig eingeschränkt wird. Eine Zuführung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den nordöstlich der Stätzlinger Straße liegenden Quellbereich des Siebenbrunnenbaches ist technisch nicht möglich. Der Quellbereich des Siebenbrunnenbaches wird aber durch entsprechende, im BP Nr. 671 festgesetzte naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet und aktiviert.

Die im BP Nr. 671 getroffenen Vorgaben zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe der neuen Wohngebäude stellen sicher, dass die wenigen im neuen Wohnquartier vorgesehenen Tiefgaragen künftig so ausgebildet werden können, dass mit diesen nicht in den mittleren Grundwasserstand eingegriffen werden muss. Zudem bedürfen sämtliche erforderlichen Maßnahmen zu einer Grundwasserhaltung bzw. Eingriffe in den Grundwasserhorizont generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis / Genehmigung durch die Untere Wasserrechtsbehörde. In diesem Zusammenhang sind dann auch mögliche Auswirkungen beispielsweise auf bestehende Gebäudestrukturen im Umfeld etc. zu prüfen. Von der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals westlich der Wernhüterstraße sind infolge der vorliegenden Grundwasserfließrichtung (Südosten nach Nordwesten), der Gebietsgröße und der allenfalls nur sehr beschränkten Eingriffe in den Grundwasserstand / -strom, weder beim Bau noch beim Betrieb nachteilige Beeinflussungen der Nachbarschaft zu erwarten.

Die wasserwirtschaftliche Empfindlichkeit des Plangebietes wurde in der Begründung und im Umweltbericht zum BP Nr. 671 ausführlich erläutert und dargelegt. Darüber hinaus wurde unter E.6. für zukünftige Bauherren der Hinweis „Wasserdichte Bauweise, Hausanschlüsse“ ergänzt.

Lärmschutz

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Öffentlichkeit wurde auf die Lärmsituation des überplanten Areals und der unmittelbaren Nachbarschaft infolge von Verkehrs- und Gewerbeeräuschen in der Umgebung hingewiesen.

Bei dem überplanten Areal handelt es sich um ein innerstädtisches Quartier, das infolge umliegender Verkehrswege sowie benachbarter gewerblicher Nutzflächen bereits eine schalltechnische Vorbelastung aufweist. Nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnbebauung in ähnlicher Lage zu den maßgebenden Emissionsquellen (Straßen, Gewerbe) vorhanden ist, ist für das Plangebiet eine Entwicklung in Richtung Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Zudem sind die Verkehrsgeräusche der Stätzlinger Straße im Zusammenhang mit der Unterbrechung dieses Verkehrsweges durch eine Schranke und einer damit verbundenen Vermeidung

von Durchgangsverkehren nach Stätzing in den vergangenen Jahren bereits deutlich zurückgegangen. Nach Berechnungen des Lärm- und Luftschadstoffinformations-Systems der Stadt Augsburg (LLIS 2017) können an der bestehenden, straßenbegleitenden Bebauung in nahezu allen südlichen Gartenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) eingehalten werden. Demzufolge können auch für die nördlichste Bebauung des neuen Wohnquartiers die Orientierungswerte der DIN 18005 durchwegs eingehalten werden. Für die Bestandsbebauung entlang der Stätzlinger Straße wird sich die Geräuschbelastung mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers insbesondere in den unmittelbar zu den neuen Zufahrtsstraßen zur Stätzlinger Straße benachbarten Bereichen künftig durchaus etwas erhöhen. In Anbetracht der hier bereits vorherrschenden Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm der Stätzlinger Straße, sind in diesen Bereichen auch nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde keine relevanten Zusatzbelastungen zu erwarten. Infolge der geplanten reinen Quartierserschließungen im neuen Wohnquartier und der bereits vorhandenen Lärmvorbelastung wurde seitens der maßgebenden Fachdienststellen (Untere Immissionsschutzbehörde, Tiefbauamt) im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 671 kein Erfordernis für eine gesonderte schalltechnische Betrachtung für die geplante wohnbauliche Entwicklung des Areals gesehen. Für geplante Tiefgaragen wird im BP Nr. 671 eine schallabsorbierende Ausführung im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten vorgeschrieben. Aus den genannten Gründen liegen bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals westlich der Wernhüterstraße auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der neu geplanten und der im Umfeld bereits bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen vor. Besondere Maßnahmen zum Schutz vor einwirkenden Verkehrsgläuschen sind im neuen Wohnquartier und dessen Umfeld demnach nicht erforderlich.

Relevante Lärmeinwirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen infolge der gewerblichen Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet nördlich der Stätzlinger Straße sind nicht zu erwarten. Hier ist bereits im rechtskräftigen BP Nr. 605 geregelt, dass an den bestehenden Wohngebäuden südlich der Stätzlinger Straße keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch diese Betriebe auftreten dürfen. Mit der nun südlich dieser bestehenden Häuserzeile geplanten wohnbaulichen Entwicklung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich dieser gewerblichen Emissionen, da die geplante Wohnbebauung in noch größerer Entfernung zu den Gewerbebetrieben liegt, als die bereits bestehende Wohnnutzung.

Luftschadstoffe und Luftreinhalteplanung

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde dargelegt, dass hinsichtlich der an den Straßenrändern der Stätzlinger Straße nach dem Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem der Stadt Augsburg (LLIS, Schadstoffberechnungen Stand Dezember 2015) ermittelten Schadstoffwerte für Feinstaub und für Stickstoffdioxid auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung des neuen Wohnquartiers keine Überschreitungen der jeweiligen gesetzlichen Grenzwerte vorliegen. An den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen im neuen Stadtquartier werden demnach alle relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe sicher eingehalten, insbesondere da wegen der vielfältigen Maßnahmen im Luftreinhalteplan für die Stadt Augsburg und der sich zudem stetig modernisierenden Fahrzeugflotte mittel- bis langfristig von einem Rückgang der Schadstoffwerte ausgegangen werden kann.

Für das neue Wohnquartier wird ein neues Wärmenetz zur Heizenergieversorgung durch die Stadtwerke Augsburg aufgebaut, das auf Fernwärme basiert. Von einer erheblichen zusätzlichen Feinstaubbelastung infolge von Hausbrand ist demnach nicht auszugehen.

Altlasten, geogene Bodenbelastungen und Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, die Untere Naturschutzbehörde und das Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen wiesen auf ein mögliches Vorkommen von Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) im Plangebiet hin. Zudem sei im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Friedberger Au im Sinne einer ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Wiederherstellung wiesenbrüterrelevanter Strukturausstattungen (Modellierung, Flutmulde etc.) vorzusehen.

Bei einer im Auftrag der Investorin durchgeführten Bohr- und Rammsondierung konnten keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen aufgeschossen oder Erkenntnisse über geogene Bodenbelastungen für das Plangebiet gewonnen werden. Vor endgültiger Realisierung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung und Entwicklung werden auf dem überplanten Areal in enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht aber noch weitergehende, vertiefende Untersuchungen unter Einschaltung eines Fachgutachters durchgeführt. Eine generelle Regelung zu Altlasten enthält auch der zwischen der Investorin und der Stadt Augsburg bereits formwirksam abgeschlossene städtebauliche Vertrag zum BP Nr. 671.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung des bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Areals bedingt grundsätzlich eine nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auf den überplanten Flächen. In den künftig intensiv und extensiv genutzten, zentralen Grünbereichen wird die Funktionsfähigkeit des Bodens hingegen keine Beeinträchtigung mehr erfahren. Die hier teilweise geplanten ökologischen Nutzungsschwerpunkte (Modellierung, Feinrelief, Versickerungsmulden etc.) können im Vergleich zur aktuellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung künftig sogar eine gewisse Aufwertung darstellen. Damit kann an zentraler Stelle innerhalb des neuen Wohnquartiers auch teilweise den Vorgaben des ABSP Rechnung getragen werden.

Die Untergrundsituation im Plangebiet wurde in der Begründung und im Umweltbericht zum BP Nr. 671 ausführlich erläutert und im Hinweis E.2. „Altlasten“ auch noch das konkrete Vorgehen beim Antreffen von Altlasten dargestellt.

Natur- und Artenschutz, Grünausstattung und Freiraum

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde, des Bundes Naturschutz Bayern, des Amtes für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Öffentlichkeit wurde eine Ausgestaltung und Umsetzung der öffentlichen Grünflächen und Freiräume im neuen Wohnquartier mit hoher ökologischer Wirksamkeit (Feuchtlebensräume, Kleinrelief etc.) gefordert. Zudem sollte eine größtmögliche Minimierung von Eingriffen in natur- und artenschutzrechtlich wertvolle Bestände (Gehölzstrukturen etc.) angestrebt werden und unvermeidbare Eingriffe im engeren Umfeld des Quellbereiches des Siebenbrunnenbaches mit dem Ziel einer Qualitätssteigerung von Feuchtlebensräumen kompensiert werden.

Für das neue Wohnquartier wurde basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Büros Schober Architekten + Stadtplaner vom Landschaftsarchitekturbüro Möhrle in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen ein grünordnerisches Konzept zur Freiraumstruktur des neuen Wohnquartiers erarbeitet, das unter anderem die konkrete Ausgestaltung der künftig zentral von Süden nach

Norden durch das Quartier verlaufenden Grünanlage mit verschiedenen Funktions- und Nutzungsausstattungen (Spielflächen, naturnahe Versickerungsbereiche, naturnahe Gehölz- und Gebüschstrukturen etc.) vorsieht. Diese sind im BP Nr. 671 auch entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt. Zudem ist eine Konkretisierung der Maßnahmen im Freiflächengestaltungsplan erfolgt, der Bestandteil der ergänzenden Regelungen im zwischen der Investorin und der Stadt Augsburg bereits formwirksam abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist. Der an zentraler Stelle künftig entstehende wohnungsnaher und generationsübergreifender Freiraum, wird einerseits der Erholung der neuen und umliegenden Bevölkerung dienen, andererseits aber auch wichtige naturnahe Lebensräume für Flora und Fauna gewährleisten. Er übernimmt dabei auch verschiedene quartiersübergreifende Vernetzungsfunktionen und trägt damit auch zu einer Minimierung von Eingriffen in natur- und artenschutzrechtlich wertvolle Strukturen (z. B. Gehölzbestand im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes etc.) bei. Eine weitere Minimierung von Eingriffen könnte durch die Planung einer neuen Kita im Bereich des bisherigen Bolzplatzes und einem damit einhergehenden teilweisen Erhalt der hier vorhandenen Bestandsbäume realisiert werden.

Aufbauend auf eine in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen von der Arnold Consult AG erarbeitete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Juli 2019 werden darüber hinaus im Stadtgebiet auch noch etwa 6 Hektar an natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen / -maßnahmen im Bereich des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches umgesetzt, die dem BP Nr. 671 auch verbindlich zugeordnet wurden. Diese Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung von Feuchtlebensräumen und Quellbereichen im Umfeld des Siebenbrunnenbaches und des Kalter Baches bei und sichern mit den im neuen Wohnquartier geplanten Grünstrukturen und Minimierungsmaßnahmen eine leistungsfähige Biotopverbundstruktur im Stadtteil Lechhausen.

Die im Bereich des überplanten Areals, insbesondere im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes vorhandenen, teilweise auch der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegenden Bestandsbäume wurden in mehreren Fachgutachten erfasst und bewertet. Mit der im Bereich des bisherigen Bolzplatzes geplanten Kita können die östlichen, südlichen und teilweise auch westlichen Gehölzstrukturen als Bestandteile öffentlicher Grünflächen im BP Nr. 671 gesichert und erhalten werden. Mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers und der dafür erforderlichen Infrastrukturanlagen müssen letztlich 33 geschützte Bestandsbäume gefällt werden. Im Gegenzug werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen im BP Nr. 671 im Bereich der Tempo-30-Zonen, in verkehrsberuhigten Bereichen, auf neuen Quartiersplätzen und innerhalb der zentralen Grünanlage wieder zahlreiche neue Bäume gepflanzt (über 200 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum), so dass der Verlust an Bestandsbäumen umfassend kompensiert werden kann.

In einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Relevanzprüfung vom 28.01.2016, ergänzt am 24.02.2016) wurde durch die Arnold Consult AG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft, ob für das überplante Areal bereits einschlägige Kartierungsnachweise vorliegen, konkrete Hinweise auf spezielle Artvorkommen gegeben sind, oder ob sich das Vorhandensein eines entsprechenden Artvorkommens bei dem untersuchten Areal besonders aufdrängt. Im Rahmen dieser Relevanzprüfung wurden die potenziell im Planbereich vorkommenden und von der Planung möglicherweise beeinträchtigten Arten ermittelt. Im Ergebnis wurden im BP Nr. 671 entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Rodung / Baufeldfreimachung außerhalb Brutzeit, Neupflanzung von Gehölzstrukturen) festgesetzt, bei deren Realisierung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit der Planung erfüllt werden. Damit stehen der Umsetzung des geplanten Wohnquartiers auch

keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Es ergeben sich keine wesentlichen Betroffenheiten hinsichtlich des Artenschutzes.

Die Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung, der Baumbegutachtungen, der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung etc. wurden in der Begründung und im Umweltbericht zum BP Nr. 671 ausführlich erläutert und dargelegt.

Klimaschutz

Seitens des Umweltamts, Abteilung Klimaschutz, des Amtes für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen und der Öffentlichkeit wurde angeregt, klimarelevante Vorgaben (Dachbegrünung, Photovoltaik, Niederschlagswasserversickerung etc.) im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohnquartiers zu berücksichtigen. Zudem sollten deutlich über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende energetische Standards (z. B. Passivhaus) bei der Umsetzung der geplanten Bebauung angewendet und auch verschiedene Varianten zur Heizenergieversorgung des neuen Wohnquartiers im Rahmen eines Energieversorgungs-Konzeptes geprüft werden.

Mit der geplanten wohnbaulichen Neuordnung und Entwicklung wird sich eine deutliche Erhöhung der Versiegelung auf den bislang weitestgehend freien, landwirtschaftlich genutzten Feldfluren durch die geplanten Wohngebäude und die sonstigen Anlagen (Kita, Straßen, Wege, etc.) ergeben, was zusätzliche „Aufheizeffekte“ im Siedlungsgebiet nach sich zieht. Zu einer gewissen Minimierung dieser Auswirkungen trägt die künftig zentral von Süden nach Norden durch das neue Wohnquartier verlaufende Grünanlage bei, über die auch weiterhin ein angemessener Luftaustausch innerhalb des Quartiers stattfinden kann.

Sämtliche neuen Wohnbaukörper weisen mit ihrer kompakten Form ein energetisch günstiges Verhältnis von Außenwand zu Volumen auf. Um im neuen Wohnquartier eine Verringerung der Emission von klimaschädlichen Treibhausgasen ermöglichen zu können, sind alle geplanten Dachflächen (Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer) grundsätzlich auf eine Nutzung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ausgelegt. Mit der im BP Nr. 671 für Flachdächer vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung, wird die temperatenausgleichende Wirkung dieser Dachkonstruktion in weiten Teilen des neuen Wohnquartiers in Anspruch genommen. Im Vergleich zu der bislang weitestgehend ausgeräumten Feldflur, können die geplanten privaten bzw. halböffentlichen Frei- / Gartenflächen mit den darin im BP Nr. 671 festgesetzten Gehölzpflanzungen langfristig eine ausgleichende Wirkung im gesamten neuen Wohnquartier entfalten. Auch die Verdunstungseffekte im Bereich der dezentral über das gesamte Quartier verteilten Versickerungsmulden haben grundsätzlich eine positive Wirkung auf das Klima des Standortes.

Nachdem die Anforderungen der aktuellen EnEV bereits einen über Jahre stets gestiegenen, sehr hohen Standard darstellen, der bei allen Neubauten im neuen Wohnquartier grundsätzlich einzuhalten ist, bestand kein Erfordernis für eine vertragliche Fixierung zusätzlicher energetischer Bestimmungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 671. Schon aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus werden die künftigen Bauherren, die neuen Wohngebäude mit einem sehr hohen baulichen und energetischen Standard umsetzen. Mit der vorwiegend geplanten Süd- / Südwestausrichtung können bei allen geplanten Wohngebäuden auch in dem städtisch geplanten Wohnquartier künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Das gesamte neue Wohnquartier wird durch ein neues Wärmenetz der swa Netze GmbH (Umformung von Fernwärme) mit Heizenergie versorgt. Die Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes zur Beurteilung alternativer Varianten zur Heizenergieversorgung war demnach nicht erforderlich.

Bodendenkmäler

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf die besondere Siedlungsgunst (hochwassersicheres Schwemmland im östlichen Lechtal) sowie die bekannte Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld des überplanten Areals hingewiesen, nach der auch Bodendenkmäler im Bereich des neuen Wohnquartiers möglich seien.

Die archäologische Relevanz des Plangebietes wurde in der Begründung und im Umweltbericht zum BP Nr. 671 ausführlich erläutert und im Hinweis E.3. „Bodendenkmäler“ auch noch die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht für sämtliche Bodeneingriffe dargelegt. Zudem wird die Investorin vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadtarchäologie auch noch die archäologische Situation des Plangebietes durch entsprechende archäologische Voruntersuchungen (Sondagen etc.) klären lassen.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

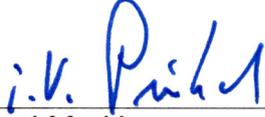
Der Planbereich im Stadtteil Lechhausen ist bereits an drei Seiten von Siedlungsarealen (St.-Anton-Siedlung, Lorenzerwiesen etc.) umgeben. Mit einer baulichen Entwicklung des bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Areals kann künftig ein zusammenhängendes Wohnquartier südlich der Stätzlinger Straße entstehen. Zudem ist die Investorin bereits seit längerem Eigentümerin des Großteils der überplanten Grundstücke und kann diese zusammen mit der Stadt Augsburg als weiterer Grundstückseigentümer einer baulichen Entwicklung zuführen. Im Stadtteil Lechhausen findet sich kein Alternativstandort, der sich für eine Entwicklung von Wohnbebauung in gleicher Art und Weise anbietet. Daher wird das Areal westlich der Wernhüterstraße für eine Entwicklung eines neuen Wohnquartiers herangezogen, zumal es auch bereits im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Augsburg als Wohnbauflächenpotential und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungserweiterung (behutsame Arrondierung der Ortsrandlagen) ausgewiesen ist.

Die Entwurfsgrundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung des neuen Wohnquartiers wurden Anfang 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen. Nach Sichtung und Wertung der Arbeiten wurde das städtebauliche Konzept des Büros Schober Architektur + Stadtplanung, München als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der für die geplante wohnbauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung FNP, Aufstellung BP) festgelegt.

Dieser für die weitere Konkretisierung der Planung ausgewählte städtebauliche Entwurf sieht eine klare, gut orientierbare städtebauliche Struktur für das neue innerstädtische Wohnquartier vor. Die geplanten zusammenhängenden Bauzeilen schaffen eine deutlich ablesbare Gliederung von kleinteilig bebauten Baufeldern und den mit unterschiedlichen Nutzungen belegbaren, darin eingefügten Grünräumen. Die gewählte Zuordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt eine angenehme Großzügigkeit der gut vernetzten Grünräume auch am Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsraum. Die gesamte Hierarchie der neuen

Grünräume ist vorteilhaft aus der Siedlungsstruktur entwickelt und fügt sich mit der vorgeschlagenen Neubaustruktur der neuen Wohngebäude zwanglos in die gesamte umgebende Siedlungsstruktur der St.-Anton-Siedlung und Lorenzerwiesen ein.

Für die Planung:
Referat für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt
Planen und Bauen



Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat



Gregor Spielberger
Amtsleiter