

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 636 A

„Stadtteilzentrum Hochzoll, östlich der Hochzoller Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2997/4, 2997/19 (teilw.), 2997/20 (teilw.), 2997/23 (teilw.), 2997/73, 2997/74, 2997/75, 2997/83, 2997/84 und 2997/85, jeweils Gemarkung Hochzoll, östlich der Hochzoller Straße und nördlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt

In Kraft getreten am:

14.11.2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
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	13
D. Begründung zur Satzung	14
D.1. Anlass der Planung	14
D.2. Beschreibung des Planbereiches	15
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	20
D.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	31
D.6. Ver- und Entsorgung	32
D.7. Umweltbericht	35
D.8. Finanzielle Auswirkungen, Vertragliche Regelungen	45
D.9. Städtebauliche Statistik	47
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	48
E.1. Vorschriften und Regelwerke	48
E.2. Baumschutzverordnung	48
E.3. Bodenschutz und Abfallrecht	48
E.4. Bodendenkmäler	48
E.5. Versorgungsnetze	49
F. Anlagen	50
F.1. Luftbild	50
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	51
F.3. Gehölzbestand	52
F.4. Baumbestandsplan	54
F.5. Nicht-Anlieferbereiche	55
F.6. Einzuziehende Fläche, Teilfläche aus Fl.-Nr. 2997/23, Gemarkung Hochzoll	56 56
G. Verfahrensvermerke	57
H. Weitere Verfahrensvermerke	58

Abkürzungen

AVV	Augsburger Verkehrsverbund GmbH
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB (A)	Dezibel (Maßeinheit für Schalldruckpegel)
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau, in der Fassung vom Juli 2002
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, in der Fassung vom August 2002
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweise), Ausgabe 11/1989
DIN 4150-2	Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, in der Fassung vom Juni 1999
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, in der Fassung vom April 2005
DWA-M-153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in der Fassung vom August 2007
EHK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg 2015 / 2020
EKZ	Einkaufszentrum
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
LLIS	Lärm- und Luftschadstoffinformationssystem
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null
NO₂	Stickstoffdioxid
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PKW	Personenkraftwagen
PM₁₀	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm
RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990)
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO	Sondergebiet

VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, in der Fassung vom 26.08.1998
39. BImSchV	39. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissions- höchstmengen)

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 140 Nr. 4 BauGB, der Art. 6, 79 und 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:500 in der Fassung vom 02.05.2014 mit dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

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 mit dem Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 02.05.2014.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{EKZ} gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO_{EKZ} dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen mit einer gesamten VKF von 3.570 m², davon 1.770 m² VKF für einen Lebensmittelvollsortimenter sowie 1.800 m² VKF für weitere, nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Flächen für Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe.

(2) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Fremdwerbeanlagen sind sowohl im SO_{EKZ} als auch im MI unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 % beziehungsweise über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinaus überschritten werden.
- (3) Bezugspunkt für die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist die ebenfalls dort festgesetzte Höhenkote von 483,5 m über NN.

§ 6 Überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen, Bauweise

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (2) Entlang den Gebäudefassaden am geplanten östlichen und nördlichen Neubaukörper (①, ③) dürfen Vordächer zur zentralen Stellplatzanlage mit einer Tiefe von höchstens 2,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- (3) Zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO anzuwenden. Ausgenommen hiervon ist der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichnete Bereich mit reduzierten Abstandsflächen.
- (4) Innerhalb des Plangebiets finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO keine Anwendung, d. h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, sofern eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet ist.
- (5) Im nordöstlichen Baufenster, das eine Länge von über 50 m aufweist, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 7 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
- (2) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen ist über die belebte Oberbodenzone des angrenzenden Begleitgrüns zur Versickerung zu bringen.
- (3) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

§ 8 Grünordnung, Naturschutz und Artenschutz

- (1) Für nicht durch Satzung festgesetzte Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Nicht heimische Arten sind bis zu einem Anteil von höchstens 20 % der zu pflanzenden Gehölze zulässig.

Pflanzenqualität:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm

Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen oder an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

- (3) Im Bereich von Tiefgaragen ist ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,6 m Tiefe zu gewährleisten. Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 1,0 m Tiefe und einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein.
- (4) 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.
- (5) Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze des MI und innerhalb des festgesetzten Fußweges werden Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Pflanzenqualität gemäß Abs. 1 festgesetzt.
- (6) Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze des SO_{EKZ} werden Platanen (*Platanus acerifolia*) oder Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Pflanzenqualität gemäß Abs. 1 festgesetzt.
- (7) Vor Abbruch des Telekom-Gebäudes oder des Post-Gebäudes sind an einem anderen Gebäude im Plangebiet geeignete artenspezifische Ersatzquartiere (Nistkästen, Wandschalen) für dort vorkommende geschützte Tierarten in der erforderlichen Menge anzubringen. Vor Abbruch ist eine neuerliche Untersuchung über die vorkommenden geschützten Tierarten durchzuführen.
- (8) Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (9) Der zu erhaltende Baumbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- (10) Pflegemaßnahmen
Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.
- (11) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) An der in der Planzeichnung (Teil A) mit ① gekennzeichneten Westfassade muss die Mindesthöhe des Gebäudes 6 m über der festgesetzten Höhenkote von 483,5 m über NN betragen.
- (2) An der in der Planzeichnung (Teil A) mit ② gekennzeichneten Nordfassade muss die Mindesthöhe des Gebäudes 5 m über der festgesetzten Höhenkote von 483,5 m über NN betragen.
- (3) An der in der Planzeichnung (Teil A) mit ③ gekennzeichneten Südfassade muss die Mindesthöhe des Gebäudes 6 m über der festgesetzten Höhenkote von 483,5 m über NN betragen.
- (4) An der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Westfassade des südlichen Baufensters (Lebensmittelmarkt) müssen offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einen Mindestabstand von 20 m zur östlichen Bordsteinkante der Hochzoller Straße aufweisen.
- (5) Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden des MI sind gegen Verkehrsgeräusche wie folgt zu schützen:
 - Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen.
 - Schlafräume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.
- (6) Die Lüftungs- und Kühlaggregate für Nutzungen im SO_{EKZ} sind an den Gebäudeseiten anzuordnen, die in Richtung der Stellplatzfläche des SO_{EKZ} orientiert sind.
- (7) Laderampen sind mindestens soweit einzuhausen, dass sich der Lade-/ Entladebereich vollständig innerhalb einer Einhausung befindet.
- (8) Im SO_{EKZ} ist die Nutzung der oberirdischen Stellplätze einschließlich der Anlieferung erst zulässig, wenn die in Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 genannte Bebauung mit Lärmschutzfunktion mindestens als Rohbau inklusive Fenster errichtet ist.
- (9) Be- und Entladevorgänge im Bereich der Stellplatzflächen des SO_{EKZ} sind nur außerhalb der in der Anlage F.5. gekennzeichneten Fläche zulässig.
- (10) Die oberirdische Stellplatzfläche des SO_{EKZ} ist zu asphaltieren.

- (11) Abweichungen von den Festsetzungen in Abs. 1 bis Abs. 10 sind nur möglich, wenn schalltechnisch nachgewiesen wird, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

§ 10 Leitungsrecht / Abwasserkanal

- (1) Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechts sind Überbauungen nicht zulässig.
- (2) Nördlich der Kanalachse des Abwasserkanals ist eine Schutzzone von 1,5 m Breite und südlich der Kanalachse eine Schutzzone von 3,5 m Breite von jeder Bebauung und tieferwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

§ 11 Nebenanlagen, Müllentsorgung, Garagen und Stellplätze

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter, die entweder in die Gebäude zu integrieren oder entlang der Hochzoller Straße mit Anschluss an die Grundstückszufahrten anzulegen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind. Abfall- und Wertstoffbehälter, die nicht in die Gebäude integriert werden, sind mindestens 5 m vom Gebäude entfernt aufzustellen oder durch geeignete feuerbeständige Bauteile zu Fassaden mit Fenstern abzuschirmen.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) Tiefgaragen sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports unzulässig.

§ 12 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) In dem mit MI gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig.
- (2) In dem mit SO_{EKZ} gekennzeichneten Bereich sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 7° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 22° zulässig.
- (3) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 13 Werbung

- (1) Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Buchstabengröße darf 0,8 m nicht überschreiten.

Ausgenommen davon dürfen im SO_{EKZ} angebracht werden:

- an der Nordfassade ein Schriftzug mit einer Buchstabengröße von maximal 1,4 m und einer Länge von maximal 5,0 m,
- an der Westfassade ein Schriftzug mit einer Buchstabengröße von maximal 1,4 m und einer Länge von maximal 5,0 m, sowie ein weiterer Schriftzug mit einer Buchstabengröße von maximal 2,3 m und einer Länge von maximal 8,5 m,
- an der Südfassade ein Schriftzug mit einer Buchstabengröße von maximal 2,3 m und einer Länge von maximal 8,5 m.

- (2) Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzfläche des SO_{EKZ} darf eine Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 7,0 m und einer Breite von 3,8 m errichtet werden.

Im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage darf eine Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 3,4 m und einer Breite von 1,5 m errichtet werden.

Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen im Plangebiet unzulässig.

- (3) Unzulässig sind:

- Werbefahnen, Blinkende und bewegliche Werbungen, Leuchtprojektionen, Skybeamer, Mega-Light-Anlagen, Leuchtkästen u.ä.
- Werbeanlagen an Erkern, Balkonen und prägenden Gliederungselementen von Fassaden oder sonstigen hochragenden Bauteilen,
- Werbeanlagen oberhalb der Attika oder oberhalb des Dachabschlusses der Gebäude,
- Das vollflächige Anbringen von Folienbeklebungen in Schaufenstern und Warenauslagen.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 14 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 636 A werden der Bebauungsplan Nr. 636 „Zwischen den Bahnlinien Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt und der Peterhofstraße und die geplante Verbindung Tretsch - Hochzoller Straße“, rechtskräftig seit dem 17.12.1971, sowie der Bebauungsplan Nr. 616 „Zwischen Friedberger Straße, Peterhofstraße, Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und Lech in Augsburg Hochzoll“, rechtskräftig seit dem 10.12.1965, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16 Inkrafttreten

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

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 02.05.2014.

D.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet östlich der Hochzoller Straße und nördlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt ist ein wesentlicher Teil des - gemäß Integriertem Städtebaulichem Entwicklungskonzept für Hochzoll (ISEK-Hochzoll) vom 15.10.2010 - weiter zu entwickelnden Stadtteilzentrums „Hochzoll Mitte“.

Es umfasst das Post-Gebäude, das Telekom-Gebäude und das bestehende zweigeschossige Einzelhandelsgebäude mit Lebensmittelvollsortimenter, Bäcker und weiteren Nutzungen wie Arztpraxen, Büros, Fitnessstudio, Physiotherapie und Optiker, die westlich angrenzenden Gehwegbereiche der Hochzoller Straße sowie die östlich anschließende Wegeverbindung zur Wendelsteinstraße.

Anlass und Ziel der Planung ist die Verwirklichung des im ISEK-Hochzoll festgelegten Stadtteilzentrums „Hochzoll Mitte“.

Als Einzelmaßnahmen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums und auf Betreiben des Eigentümers des Einzelhandelsgebäudes und der ehemaligen Telekomflächen soll der bestehende Nahversorgungsmarkt auf maximal 1.770 m² Verkaufsfläche erweitert werden und durch Ergänzungen mit jeweils kleinflächigem Einzelhandel (weitere 1.800 m² Verkaufsfläche; insgesamt 3.570 m² Verkaufsfläche) und Dienstleistungen zu einem Mittelpunkt im Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Telekom-Gelände werden. Die Planungen und die genannten Verkaufsflächen entsprechen auch den Zielsetzungen des vom Stadtrat am 16.12.2010 beschlossenen EHK.

Desweiteren soll der Bereich um die beiden bestehenden Gebäude der Post und der Telekom sowie dem Lebensmittelmarkt östlich der Hochzoller Straße zu einem Stadtteilzentrum „Hochzoll Mitte“ mit öffentlichem Platz für Märkte, Feste, Veranstaltungen und Begegnungen entwickelt werden. Zudem soll eine durchgehende Ost-West-Verbindung für Fußgänger von der Hochzoller Straße über das geplante Einkaufszentrum und das Gelände der TSG Hochzoll sowie ein privates Grundstück in das angrenzende Wohngebiet über Dienstbarkeiten bzw. einen festgesetzten Fuß- und Radweg sichergestellt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Vorhaben ist die Aufstellung des BP Nr. 636 A „Stadtteilzentrum Hochzoll, östlich der Hochzoller Straße“ erforderlich. Mit dem BP Nr. 636 A sollen eine städtebaulich ansprechende Struktur und Gestaltung des Stadtteilzentrums sowie die verkehrlichen, umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen sichergestellt werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 2997/4, 2997/19 (teilw.), 2997/20 (teilw.), 2997/23 (teilw.), 2997/73, 2997/74, 2997/75, 2997/83, 2997/84 und 2997/85, jeweils Gemarkung Hochzoll östlich der Hochzoller Straße und nördlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Hochzoll zwischen der Hochzoller Straße und der Wendelsteinstraße und ist etwa 5 km von der Augsburger Innenstadt entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof Hochzoll.

D.2.2. Bestehende Strukturen, Topographie, Vegetation

Im nördlichen Planbereich befindet sich das dreigeschossige Telekom-Gebäude sowie das zweigeschossige Post-Gebäude mit der Post im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Die Anlieferung der Post erfolgt derzeit im Norden des Gebäudes. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Einzelhandelsgebäude mit einem Lebensmittelmarkt mit ca. 900 m² VKF sowie einem Bäcker und Optiker im Erdgeschoss und weiteren Nutzungen wie Arztpraxen, Fitness-Studio, Büros und Physiotherapie im Ober- und Kellergeschoss. Das Einzelhandelsgebäude ist von Parkplätzen umgeben.

Das überplante Areal ist im nördlichen Bereich nahezu eben und liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 482,5 m ü. NN. Nur im Eingangsbereich des bestehenden Nahversorgers reicht das Niveau bis auf 483,4 m ü. NN. Die Hochzoller Straße fällt von der Mitte des Planbereichs nach Süden hin zur Bahnunterführung von 482,7 m auf 480,3 m ü. NN vor dem Lebensmittelmarkt ab. Der Höhenunterschied zwischen dem Eingang des Nahversorgers und der Hochzoller Straße beträgt ca. 2,4 m und wird vornehmlich durch eine begrünte Böschung entlang der Hochzoller Straße ausgeglichen.

Grünstrukturen finden sich im Planungsgebiet derzeit in verschiedenen räumlichen Bereichen (siehe auch Anlagen F.3. „Gehölzbestand“ und F.4. „Baumbestandsplan“):

Entlang der Hochzoller Straße westlich des Einzelhandels ist auf einem etwa 5 m breiten und etwa 27 m langen Streifen eine dichte Gehölzpflanzung im Böschungsbereich angelegt. Hier stehen heimische Großgehölze mit Unterpflanzung zwischen dem Gehweg und den Stellplätzen des Lebensmittelmarkts.

Weiter nördlich im Eingangs- und Andienungsbereich des Post-Gebäudes ist eine urbane Grünfläche mit Solitäräumen angelegt.

Im Osten des Plangebietes haben sich ein paar wenige heimische Gehölze und Sträucher in den Randbereichen einer brach liegenden Rasen/ Schotterrasenfläche angesiedelt.

D.2.3. Geologie und Hydrologie, Altlasten

Der Planbereich befindet sich im Bereich alt- bis mittelholozäner Schotter bzw. der Lech-Terrasse.

Der höchste Grundwasserstand im Plangebiet liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 479 m ü. NN und somit etwa 3,5 m unter dem mittleren Geländeniveau. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten zum Lech hin gerichtet.

Gemäß den Stellungnahmen des Umweltamtes der Stadt Augsburg vom 06.10.2010 und 04.05.2012 bzw. zum FNP-Verfahren vom 03.05.2012 und 14.05.2013 sowie der Regierung von Schwaben vom 25.11.2013 bzw. zum FNP-Verfahren vom 15.05.2012 liegen über den Planbereich keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Jedoch ist aufgrund von im Umfeld des Planbereichs angetroffenen schadstoffbelasteten Auffüllungen (PAK, Kohlenwasserstoffe, in Teilbereichen Quecksilber) nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Altablagerungen oder schadstoffbelastetes Bodenmaterial angetroffen werden.

D.2.4. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Umfeld des Plangebietes wird durch eine sehr heterogene Gemengelage von Gebäuden für Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen und dem auf dem Bahndamm der Bahnstrecke Augsburg - München bzw. Augsburg - Ingolstadt liegenden Hochzoller Bahnhof geprägt.

Nördlich an den Planbereich schließt nach einer Zeile mit freistehenden Wohngebäuden die Friedberger Straße mit ihren mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern an. Im Nordosten steht die Kirche St. Matthäus. Östlich des Planbereichs liegt ein Wohngebiet mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Häusern. Im Südosten befindet sich die Turnhalle des TSG Hochzoll.

Im Süden grenzt der ca. 4 m hohe baumbestandene Bahndamm der Bahnlinie Augsburg - München bzw. Augsburg - Ingolstadt direkt an den Planbereich an. Westlich des Planbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung die Hochzoller Straße. Daran schließen sich entlang der Schwangastraße vornehmlich mehrgeschossige Wohnbauten an. Im Nordwesten auf der Westseite der Hochzoller Straße gegenüber dem Planbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Der Bahndamm südlich des Plangebiets ist überwiegend mit Spitzahorn und vereinzelt Großbäumen bestockt. Der Gehölzbestand ist als Biotop kartiert und hat insbesondere wegen der durchgehenden Linienstruktur eine wichtige Vernetzungsfunktion.

D.2.5. Verkehrliche Anbindung

Der Planbereich wird verkehrlich ausschließlich von der Hochzoller Straße erschlossen.

Die nördlich davon verlaufende Friedberger Straße stellt als stark befahrene Hauptverkehrsstraße mit der Straßenbahnlinie 6 die Verbindung zur Innenstadt und in Richtung Friedberg her. Das gesamte Plangebiet verfügt mit den benachbarten Haltestellen „Hochzoll Mitte“ (Straßenbahnlinie 6 und Stadtbuslinie 29) und „Hochzoll Bahnhof“ (Stadtbuslinie 29) sowie dem Hochzoller Bahnhof über eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV. Der Hochzoller Bahnhof wird mit den Bahnverbindungen der Deutschen Bahn sowie mit den AVV-Regionalzuglinien R1, R2 und R11 bedient, auf den Strecken R2 und R11 verkehren die Züge der Bayerischen Regionalbahn und auf der Strecke R1 die Züge der Deutschen Bahn. Alle drei Strecken sind in den Gemeinschaftstarif des AVV eingebunden.

Das Plangebiet bietet derzeit keine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Somit besteht auch keine offizielle fußläufige Verbindung vom Bahnhof in die Wendelsteinstraße. Die Fußgänger benutzen einen Trampelpfad, der über private Flächen des bestehenden Lebensmittelmarktes, über bahneigenes Gelände und über das Grundstück des TSG Hochzoll in die Wendelsteinstraße führt.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Augsburg ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ dargestellt. Der nordwestliche Bereich ist mit der Darstellung „Bereiche mit Marktfunktion“ überlagert. Im Südosten verlaufen entlang des Bahndamms zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen.

Da die geplante Nutzung nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden kann, wurde der FNP im Parallelverfahren geändert. Der Feststellungsbeschluss des FNP wurde am 25.07.2013 (Drs.-Nr. 13/00682) im Stadtrat gefasst.

Mit der Bekanntmachung am 29.11.2013 wurde der FNP rechtswirksam.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen ist im FNP insbesondere ein Sondergebiet Einkaufszentrum dargestellt. Der nordwestliche Bereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Nord- und Ostgrenze ist ein Streifen als „allgemeine Grünfläche“ ausgewiesen. Das gesamte Areal ist mit der Darstellung „Bereiche mit Marktfunktion“ und als mögliche „Altlastenfläche“ gekennzeichnet.

D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne (siehe Anlage F.2.)

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des seit dem 17.12.1971 rechtsverbindlichen BP Nr. 636 „Zwischen den Bahnlagen Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt und der Peterhofstraße und die geplante Verbindung Trettach- Hochzoller Straße“. Dieser Bebauungsplan setzt für den Planbereich bis auf die öffentliche Verkehrsfläche der Hochzoller Straße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1968 fest.

Im östlichen Plangebiet befindet sich der seit dem 10.12.1965 rechtskräftige BP Nr. 616 „Zwischen Friedberger Straße, Peterhofstraße, Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und Lech in Augsburg Hochzoll“, der hier ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1962 sowie öffentliche Verkehrsflächen festsetzt.

Die BP`s Nr. 636 und 616 entsprechen für das Plangebiet nicht mehr dem Planungswillen der Stadt Augsburg, da aufbauend auf dem ISEK-Hochzoll ein Stadtteilzentrum „Hochzoll Mitte“ mit entsprechenden Durchwegungsmöglichkeiten entstehen soll.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 636 A wird der BP Nr. 636, soweit er im Geltungsbereich liegt, geändert und insoweit aufgehoben. Des Weiteren wird auch der BP Nr. 616 in dem vom BP Nr. 636 A erfassten Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

D.3.3. Vorbereitende Untersuchung, ISEK Hochzoll und Sanierungsgebiet Hochzoll Nr. 1 „Hochzoll-Mitte“

Das aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen für Hochzoll erstellte ISEK vom 15.10.2010 trifft für den Planbereich die Aussage, dass nur im Bereich „Telekom-/ Post-Gelände“ die Entwicklung eines Zentrumsplatzes denkbar und umsetzbar ist.

In dieser Entwicklungsplanung sind u. a. folgende Handlungsströme als Einzelmaßnahmen erfasst:

- Erweiterung des bestehenden Nahversorgers mit max. 1.770 VKF auf Fl.-Nr. 2997/73 bzw. 2997/4 mit Tiefgarage und Flächen für öffentliche Nutzungen und Veranstaltungen,
- Städtebauliche Ergänzung zum Einzelhandel mit Dienstleistung und Handel auf dem ehemaligen Telekom-Gelände auf Fl.-Nr. 2997/4,
- Städtebauliche Abrundung des Quartiers mit einem „Platz“ für Markt, Feste, Veranstaltungen und Begegnungen auf dem Post-Gelände und Einbeziehung des Post-Gebäudes auf Fl.-Nr. 2997/74.

Aufbauend auf dem ISEK Hochzoll wurde zudem das Sanierungsgebiet Hochzoll Nr. 1 „Hochzoll-Mitte“, das seit dem 15.04.2011 rechtsverbindlich ist, ausgewiesen. Ziel des Sanierungsgebietes ist u.a. die Entwicklung und Sicherung von klar strukturierten und funktionalen Zentren mit urbanen Plätzen mit Verweilqualität und Begegnungsangeboten. In diesem Zusammenhang ist eine Sicherstellung wohnortnaher Nahversorgung anzustreben, wie sie die geplante Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes einschließlich Ergänzungen mit kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen vorsieht. Weiter soll in Hochzoll Mitte, in Verbindung mit neuen Zentrenentwicklungen ein Wegenetz entwickelt werden.

D.3.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 2997/74, 2997/75 und 2997/85 sind im Privateigentum einer Immobiliengesellschaft.

Im Eigentum der Stadt Augsburg befinden sich die Grundstücke Fl.-Nrn. 2997/83 und 2997/84.

Das ehemalige Telekom-Gelände (Fl.-Nr. 2997/4) und die Fläche des Lebensmittelmarkts (Fl.-Nr. 2997/73) befinden sich in Privatbesitz. Der Eigentümer beider Grundstücke ist der Investor des geplanten SO_{EKZ}.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2997/23 innerhalb des Planbereichs war Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche Hochzoller Straße (Bereich der begrünter Böschung). Diese Fläche soll zukünftig als Rangierfläche für den Anlieferverkehr des Nahversorgungsmarktes dienen und wurde gemäß Städtebaulichem Vertrag vom Investor erworben.

Das Grundstück Fl.-Nr. 2997/19 ist im Eigentum der TSG Hochzoll. Für eine Teilfläche des in Privateigentum befindlichen Grundstücks Fl.-Nr. 2997/20, welche von der Stadt Augsburg erworben werden soll, ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

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

D.4.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Hochzoll Mitte“ entsprechend des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des EHK mit Zentrumplatz um das bestehende Post-Gebäude herum.

Als Einzelmaßnahmen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums soll der bestehende Nahversorgungsmarkt auf maximal 1.770 m² Verkaufsfläche erweitert und durch städtebauliche Ergänzungen zum Einzelhandelszentrum mit Dienstleistungen auf dem ehemaligen Telekom-Gelände gestärkt werden. Im Sinne einer städtebaulichen Abrundung des Quartiers soll auf dem Post- und Telekom-Gelände ein öffentlicher „Platz“ für Märkte, Feste, Veranstaltungen und Begegnungen entstehen.

Zur fußläufigen Vernetzung und guten Erreichbarkeit soll der bisher in Richtung Osten gefangene Planbereich über das Grundstück des TSG Hochzoll (Fl.-Nr. 2997/19), einen neuen Fuß- und Radweg (Fl.Nr. 2997/20) und die Wendelsteinstraße an die Peterhofstraße angebunden werden. Mit der Planung kann zudem auch ein erster Ansatz für eine künftige fußläufige Verbindung zur Friedberger Straße entlang der Nordgrenze des Plangebiets nach Nordosten über private Flächen (Fl.-Nr. 2997/26) und das Grundstück von St. Matthäus (Fl.-Nr. 2997/12) vorbereitet werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie im EHK beschlossenen Planungsziele geschaffen.

D.4.2. Planungskonzept, Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht neben der Errichtung eines öffentlichen Platzes nördlich des Post-Gebäudes und westlich des Telekom-Gebäudes die erdgeschossige Erweiterung des bestehenden Nahversorgers im Süden und ergänzende Ladenzeilen entlang der Nord- und Ostgrenze des Planbereichs vor.

So entsteht neben dem Platz um das Post-Gebäude ein zweiter Platz, zwischen Telekom-Gebäude im Westen, dem Nahversorger im Süden und den geplanten Ladenzeilen im Norden und Osten. Dieser dient einerseits als Parkplatz für den Einzelhandel und kann andererseits temporär für Feste und Veranstaltungen genutzt werden. Die Gestaltung des Platzes ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Unter diesem zweiten, multifunktionalen Platz liegt eine Tiefgarage, die über eine Ein- und Ausfahrt im Südwesten des Planbereichs entlang des Bahndamms erschlossen werden soll. Nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung des Telekom-Gebäudes durch die Telekom ist geplant, das Gebäude für weiteren Einzelhandel und Dienstleistungen zu nutzen, bzw. das Gebäude abzureißen und eine „Markthalle“ zu errichten.

D.4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des bestehenden Post-Gebäudes wird entsprechend den Festsetzungen des bestehenden BP Nr. 636 und der derzeitigen Nutzung durch die Post im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss die Festsetzung eines Mischgebietes übernommen. Zulässig sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die dazugehörigen privaten Stellplätze mit Zufahrt befinden sich künftig nördlich des geplanten öffentlichen Platzes.

Für den restlichen Planbereich wird im Sinne der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Ergänzungen mit Läden und Dienstleistungen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Zulässig sind hier Einzelhandelsnutzungen mit einer gesamten VKF von 3.570 m², davon 1.770 m² VKF für einen Lebensmittelvollsortimenter sowie 1.800 m² VKF für weitere nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus sind Flächen für Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine Verbesserung wohnortnaher Nahversorgung und des Dienstleistungsangebotes an zentraler Stelle im Stadtteil Hochzoll ermöglicht werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution und Fremdwerbeanlagen sind sowohl im MI als auch im SO_{EKZ} ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie hinsichtlich der planerischen Zielsetzung für ein Stadtteilzentrum sowie ihres Flächenbedarfs bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution und Fremdwerbeanlagen werden ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen an dieser Stelle vorzubeugen. Wegen der zentralen Lage dieses neuen Stadtteilzentrums wird für das Plangebiet ein hochwertiges Umfeld mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität angestrebt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung im SO_{EKZ} wird durch die Festlegung der zulässigen Grundflächen, der Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen) ausreichend bestimmt.

Das festgesetzte Höchstmaß der Geschossflächenzahl von 1,6 unterschreitet dabei die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für Sondergebiete (2,4) deutlich.

Mit den festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl im Sondergebiet (0,8) eingehalten bzw. weit unterschritten. Aufgrund der geplanten Tiefgarage, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bzw. der Stellplatzanlage mit Zufahrtsbereichen wird jedoch dieser zulässige Höchstwert überschritten. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung zugelassen.

Im MI wird nur die bereits bestehende Grundfläche für das Post-Gebäude festgesetzt. Eine Überschreitung der festgelegten Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO tritt lediglich aufgrund der Stellplätze auf. Diese Überschreitung ist hier aus städtebaulichen Gründen möglich, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Da für das Plangebiet eine urbane Gestaltung und die Entwicklung eines funktionsfähigen Stadtteilzentrums angestrebt wird, können die Überschreitungen unter Beachtung der Anforderungen für den ruhenden Verkehr hingenommen werden. Es treten keine Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung und Belüftung auf. Mit den festgesetzten privaten Grünflächen kann zudem ein wirksamer Ausgleich hierfür gewährleistet werden.

Die festgesetzten Oberkanten orientieren sich am Bestand. Für das Telekom-Gebäude wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 12,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau von drei Vollgeschossen. Für die übrigen Baufenster im SO_{EKZ} und für das MI wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 8,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau von zwei Vollgeschossen. Diese Höhenbeschränkung orientiert sich damit an der Höhe des bestehenden zweigeschossigen Einzelhandelsgebäudes. Als Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung wird die Höhenkote von 483,5 m ü. NN herangezogen. Die Höhenkote orientiert sich am Erdgeschossniveau des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Für die nordöstliche Ladenzeile im SO_{EKZ} wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die multifunktional nutzbare Stellplatzfläche des Stadtteilzentrums an der städtebaulich relevanten Ostseite räumlich gefasst.

D.4.4. Begründung sonstiger Festsetzungen

Abstandsflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Belichtung und Besonnung der angrenzenden Wohnbereiche im Norden und Osten des Planbereichs sind insbesondere hier die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich östlich des bestehenden Einzelhandelsgebäudes wird eine reduzierte Abstandsfläche festgesetzt, sodass an dieser Baugrenze bei einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Oberkante von 8,5 m gebaut werden darf. Zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 2997/19 (Turnhalle TSG Hochzoll) und 2997/73 besteht eine ca. 3,0 m hohe Lärmschutzwand. Bei einer Erweiterung des Bestandsgebäudes (Einzelhandel) im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäude-Oberkante sind Beeinträchtigungen für die Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Turnhalle nicht zu befürchten, da die Turnhalle auf der Westfassade kein für die Belichtung und Belüftung notwendiges Fenster aufweist und der Bereich zwischen dem Einzelhandelsgebäude und der Turnhalle lediglich als Parkplatz genutzt wird.

Der Bebauungsplan wurde mit dem TSG Hochzoll abgestimmt.

Unter Anwendung der Regelungen des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen sich die südlichen Abstandsflächen des Nahversorgers bis zur Mitte des Grundstücks Fl.-Nr. 3035/271 (Bahndamm) erstrecken, da es sich bei dem Grundstück des Bahndamms der Bahnstrecke Augsburg – Ingolstadt um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum BP Nr. 636 A wurde die Deutsche Bahn am Verfahren beteiligt und hat als Eigentümerin dieser Flächen der Planung grundsätzlich zugestimmt.

Innerhalb des Plangebiets finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Die zulässigen Abstandsflächen sind damit durch das Baugrenzengefüge abschließend geregelt. Im MI, in dem grundsätzlich auch Wohnnutzung zulässig ist, wird lediglich der Bestand festgesetzt. Die Unterschreitung der regulären BayBO-Abstandsflächen ist jedoch nur zulässig, sofern eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Aufgrund der Zulässigkeit von ausschließlich nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungen ist im SO_{EKZ} eine Unterschreitung der Abstandsflächen grundsätzlich unbedenklich. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Oberkanten werden ausreichende Abstände, und damit grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet.

Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen auf den eigens dafür festgesetzten Flächen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, mit Ausnahme von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Ausschluss von Garagen und Carports soll auf den privaten Flächen die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Platzanlagen für öffentlichen Nutzungen und Veranstaltungen gesichert werden. Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen verbessert das Erscheinungsbild des Gebietes.

Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung eines einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbildes wird in Anlehnung an die bestehenden Gebäude festgesetzt, dass Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 7° auszubilden sind. Im SO_{EKZ} sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° zulässig.

Zur hohen Freiraumqualität und Stadtgestalt trägt die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten, etc.) bei.

Werbung

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll die hochwertige Gestaltung des Stadtteilzentrums gewährleistet werden, ohne dass Werbeanlagen den geplanten Gebäuden und dem gesamten Quartier eine unangemessen starke kommerzielle Prägung verleihen. Das Werbekonzept ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

D.4.5. Grünordnerisches Konzept

Im Plangebiet ist ein gewisser Baum- und Gehölzbestand vorhanden (siehe Anlagen F.3. und F.4.). Alle vorhanden Gehölze sind weitestgehend als ersetzbar einzustufen und können aufgrund der städtebaulichen Planung nicht erhalten werden. Demzufolge ist eine Reihe von Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Durch die Planung soll eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität und die Durchlässigkeit des derzeit teilweise eingefriedeten Geländes für den fußläufigen Verkehr in östlicher Richtung geschaffen werden.

Nördlich des Post-Gebäudes soll eine öffentlich nutzbare Platzsituation geschaffen werden, die im Osten von dem Telekom-Gebäude, im Westen von der Hochzoller Straße und im Norden von einer Baumreihe und einem Parkplatz begrenzt wird.

Entlang der Nord- und Ostgrenze zu den Wohngebieten sind Grünstrukturen geplant. Mit einer Geländemodellierung wird hier der Höhengsprung vom Niveau der geplanten Ladenzeilen zum tieferen Niveau der Hausgärten im angrenzenden Wohngebiet abgefangen. Der Parkplatz zwischen Telekom-Gebäude und den geplanten Gebäuden im Norden und Osten, die für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen sind, wird mit einer Reihe von Bäumen gegliedert.

Auch die geplante Stellplatzfläche im Bereich des MI wird zur Durchgrünung mit mehreren Bäumen überstellt.

D.4.6. Verkehrliche Erschließung

D.4.6.1. MIV, Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Die MIV-Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Hochzoller Straße. Die Stellplatzfläche des MI (Post-Gebäude) wird durch eine Zufahrt im Nordwesten des Plangebiets erschlossen. Die Anbindung des SO_{EKZ} wird durch eine Zufahrt von der Hochzoller Straße aus über eine Rampe nordwestlich des bestehenden Lebensmittelmarkts sowie über eine Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt neben dem Bahndamm im Süden des Planbereichs gewährleistet.

Zwischen dem straßenbegleitenden Gehweg entlang der Hochzoller Straße und der Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 2997/73, Gemarkung Hochzoll, befindet sich derzeit eine städtische Fläche mit Straßenbegleitgrün, die der Hochzoller Straße zuzurechnen ist (in Anlage F.6. schraffiert dargestellt). Die Fläche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und künftig dem privaten Baugrundstück Fl.-Nr. 2997/73, Gemarkung Hochzoll, zugerechnet. Der Verkauf des Grundstücks an den Investor ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

Zur Vermeidung von Verkehrsstörungen auf der Hochzoller Straße ist vorgesehen, dass der Eigentümer des Nahversorgers diese künftig private Fläche als eine Rangierfläche für den Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes herstellt.

Die Tatsache, dass es sich derzeit bei dieser Fläche um einen Bestandteil einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche handelt, steht der Realisierung der Umsetzung der Planung formal entgegen. Durch die Neubebauung des Plangebiets entfällt die öffentliche Zweckbestimmung dieser Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün). Der vom Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Bedingung für eine Teileinziehung geforderte Verlust jeglicher Verkehrsbedeutung wird somit erfüllt. Das erforderliche Verfahren zur teilweisen Einziehung der Hochzoller Straße gemäß Art. 8 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Einziehung wird mit der Sperrung der Straßenfläche (Straßenbegleitgrün) wirksam.

D.4.6.2. Fuß- und Radweganbindung

Der Gehweg, der entlang des Plangebietes an der Hochzoller Straße verläuft, bleibt weiterhin erhalten. Zusätzlich wird mit der Planung erstmals – in Übereinstimmung mit den Zielen des ISEK – eine fußläufige Durchlässigkeit durch das bislang teilweise eingefriedete Plangebiet ermöglicht. Das Plankonzept stellt eine durchgehende Ost-West-Verbindung für Fußgänger von der Hochzoller Straße über das Plangebiet und das Gelände der TSG Hochzoll in das angrenzende Wohngebiet an der Wendelsteinstraße sicher.

Die bislang fehlende Verbindung zwischen östlicher und westlicher Wendelsteinstraße soll über eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2997/20 als Fuß- und Radweg, der auch mit Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sein wird, hergestellt werden. Die hierfür notwendige Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 2997/20 mit einer Breite von ca. 4 m soll, sobald die Haushaltsmittel bereitstehen, durch die Stadt Augsburg erworben werden.

Die Fortführung der Wegeverbindung von der westlichen Wendelsteinstraße ins Einkaufszentrum und zur Hochzoller Straße über eine Teilfläche aus der Fl.-Nr. 2997/19 soll nur als Fußweg erfolgen, da innerhalb des Stadtteilzentrums wegen der erwarteten hohen Fußgängerfrequentierung vor den Ladenlokalen kein Radfahrverkehr zugelassen werden soll.

Mit der Planung kann zudem auch ein erster Ansatz für eine künftige fußläufige Verbindung entlang der Nordgrenze nach Osten über private Flächen zur Kirche St. Matthäus bzw. Friedberger Straße vorbereitet werden.

Diese Verbindungen werden durch Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit im Planungsgebiet gesichert. Die konkrete Ausgestaltung der Gehrechte ist dabei im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

D.4.6.3. Ruhender Verkehr

Für das SO_{EKZ} werden ca. 44 oberirdische Stellplätze auf dem Platz östlich und südlich des Telekom-Gebäudes errichtet. Unter diesem Platz und teilweise unter den Neubauten innerhalb des SO_{EKZ} entstehen zusätzlich ca. 127 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Für das MI werden im Nordwesten des Planbereichs sechs oberirdische Stellplätze festgesetzt.

D.4.6.4. ÖPNV

Das gesamte Plangebiet verfügt mit den benachbarten Haltestellen „Hochzoll Mitte“ (Straßenbahnlinie 6 und Stadtbuslinie 29) und „Hochzoll Bahnhof“ (Stadtbuslinie 29) sowie dem Hochzoller Bahnhof über eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV. Der Hochzoller Bahnhof wird mit den AVV-Regionalzuglinien R1, R 2 und R11 bedient, auf den Strecken R 2 und R 11 verkehren die Züge der Bayerischen Regionalbahn und auf der Strecke R 1 die Züge der Deutschen Bahn. Alle drei Strecken sind in den Gemeinschaftstarif des AVV eingebunden.

Die Stadtwerke Augsburg Holding GmbH plant die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 vom Neuen Ostfriedhof in Richtung Hochzoll Süd auf der Hochzoller Straße. Durch den zukünftigen Straßenbahnbetrieb muss daher mit gewissen Behinderungen für Linksabbieger bei der Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet gerechnet werden.

Die Stadtwerke Augsburg Holding GmbH plant zudem im Zuge dieser Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 eine Straßenbahnhaltestelle. Als Standort dieser Haltestelle wird bisher der Gehweg im Bereich der bereits bestehenden Zu- und Ausfahrt des Telekom-Gebäudes vorgesehen.

Da dem Straßenbahnprojekt bisher lediglich eine Vorplanung zugrunde liegt und ein Umsetzungszeitpunkt derzeit noch nicht fest steht, wird nach Abstimmung mit den Stadtwerken die Haltestelle im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

D.4.7. Immissionsschutz

D.4.7.1. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirkt maßgeblich der Straßenverkehrslärm der Hochzoller Straße von Westen her ein. Von Süden treten Lärmimmissionen seitens der Bahnlinien Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt auf. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich Schallemissionen durch die Nutzung als SO_{EKZ} (Anlieferung, Nutzung der Stellplatzfläche durch Kunden sowie technische Installationen an den Gebäuden), welche sich auf das im Plangebiet liegende MI und auf die umliegenden Wohngebiete auswirken.

Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm

Zur Beurteilung des Straßen- und Schienenverkehrslärms wurde von der Accon GmbH eine Abschätzung vom 09.08.2013 vorgenommen. Hierbei wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde die Lärmkarten des Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystems (LLIS, Datenstand September 2009) der Stadt Augsburg herangezogen. Im LLIS wird jeweils der Mittelungspegel über den gesamten Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) bzw. über den Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) angegeben. Dargestellt ist der Lärm in 4 m Höhe. Rechengrundlage für die Beurteilungspegel ist die RLS-90.

Maßgeblich für das Plangebiet ist der Straßenverkehrslärm der Hochzoller Straße, nicht jedoch der Schienenverkehrslärm der Bahnlinien im Süden.

Tagsüber liegt der Beurteilungspegel an der Westfassade des Post-Gebäudes über 65 dB(A), an der Nord- und Südfassade über 60 dB(A) und an der Ostfassade unter 60 dB(A). In der Nachtzeit liegt der Beurteilungspegel an der Westfassade über 55 dB(A), an der Nord- und Südfassade über 50 dB(A) und an der Ostfassade unter 50 dB(A). Da die Orientierungswerte eines MI gemäß der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der Nord-, West- und Südfassade des Post-Gebäudes überschritten werden und aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände ausscheiden, werden im BP Nr. 636 A an diesen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend den Beurteilungspegeln des LLIS ist die Westfassade dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 und die Nord- bzw. Südfassade dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Im südlichen Baufenster des SO_{EKZ} liegt der Beurteilungspegel tagsüber in der Regel unter 60 dB(A). Lediglich im Nahbereich der Hochzoller Straße kann der Pegel einen Wert zwischen 65 und 70 dB(A) erreichen. Nachts bleibt der Beurteilungspegel unter 55 dB(A). Da der Orientierungswert eines MI (wird in diesem Fall für die Beurteilung des SO_{EKZ} herangezogen) in Höhe von 60 dB(A) tagsüber im Bereich der Westfassade überschritten werden kann, wird festgesetzt, dass für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein Mindestabstand von 20 m zur östlichen Bordsteinkante der Hochzoller Straße einzuhalten ist. Ab diesem Mindestabstand kann der Orientierungswert eingehalten werden. Im nördlichen SO_{EKZ} liegt der Beurteilungspegel tags und nachts deutlich unter 60 dB(A), d. h. der Orientierungswert eines MI in Höhe von 60 dB(A) tagsüber wird eingehalten. Da gemäß Bebauungsplan im SO Wohnen nicht zulässig ist, und damit als schutzbedürftige Räume allenfalls Büroräume, Pausenräume u. ä. errichtet werden können, jedoch keine Schlafräume, muss für den Nachtzeitraum kein höherer Schutz als für den Tag-Zeitraum sicher gestellt werden.

Anlagenlärm des SO_{EKZ}

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums und der Auswirkungen der Verkehrsgeräusche von Anlieferung und Kundenverkehr auf das Plangebiet und die Umgebung wurde von der Accon GmbH eine schalltechnische Untersuchung (Untersuchung BP Nr. 636 A "Stadtteilzentrum Hochzoll, östlich der Hochzoller Straße", Untersuchungsbericht ACB-0411-5350/08 vom 04.07.2011 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.03.2012) erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Baugebiete im Umfeld des Plangebiets sind durch die BP Nr. 616 und Nr. 636 festgesetzt. Damit ist auch der Schutzanspruch dieser Baugebiete definiert. Westlich befindet sich jenseits der Hochzoller Straße ein allgemeines Wohngebiet. Nördlich bzw. nordwestlich grenzen Mischgebiete an, die durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen geprägt sind. Durch die im Osten und im Süden festgesetzten reinen Wohngebiete einerseits und durch die geplante Nutzung des Plangebiets als Sonder- bzw. Mischgebiet andererseits ergibt sich ein immissionsschutzrechtliches Spannungsfeld, das allerdings über geeignete schalltechnische Maßnahmen gelöst werden kann. Die immissionsrechtliche Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelszentrums wurde durch die o.g. schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH nachgewiesen.

Anlieferungen und Warenumschat sind ausschließlich tagsüber (d. h. zwischen 06.00 und 22.00 Uhr) an der Laderampe des Lebensmittelmarktes sowie auf der zentralen Stellplatzfläche möglich. Die schalltechnisch relevanten Ladetätigkeiten auf der Stellplatzfläche des SO_{EKZ} (z.B. das Überfahren der Ladebordwand mit Rollcontainern) sollen zudem nur in Bereichen erfolgen, die insbesondere hinsichtlich des Anwesens Wendelsteinstraße 12 abgeschirmt sind. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden deshalb in Anlage F.5. Flächen gekennzeichnet, bei denen eine Anlieferung unzulässig ist. Die Laderampen sind darüber hinaus mindestens so einzuhausen, dass der Ladebereich vollständig durch Bauteile abgeschirmt ist.

Der Kfz-Kundenverkehr auf der Stellplatzfläche des SO_{EKZ} ist ebenfalls nur in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr möglich. Die Nutzung zur Nachtzeit wird durch eine Schranke unterbunden. Durch ein Parkleitsystem soll unnötiger Parksuchverkehr vermieden werden. Zur Abschirmung der Lärmimmissionen aus der Stellplatzfläche des SO_{EKZ} gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen müssen zudem die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden eine gewisse Mindesthöhe aufweisen. Eine Nutzung der Stellplatzfläche ist erst zulässig, wenn diese Gebäudefassaden als Rohbau, d. h. schalltechnisch wirksam geschlossen, errichtet worden sind.

Zur Beurteilung der Lärmsituation in Bezug auf die vorhandene und auch künftig mögliche Wohnnutzung im Post-Gebäude wurde bei der Accon GmbH eine ergänzende Stellungnahme vom 04.03.2012 eingeholt. Dementsprechend wird der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten, sofern die Stellplatzfläche mit einem ebenen Belag ausgeführt wird. Für die Stellplatzfläche ist daher ein Asphaltbelag festgesetzt.

Die Stellplätze im Bereich des MI sind hinsichtlich des Verkehrslärms tagsüber und zur Nachtzeit unproblematisch, da der Abstand zur maßgeblichen nördlich gelegenen Wohnbebauung mit 15 m hinreichend groß ist.

Technische Anlagen im SO_{EKZ} sind so zu planen, dass die jeweiligen Lärmrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass z.B. Lüftungs- und Kühlaggregate an den Gebäude-seiten angeordnet werden müssen, die in Richtung der Stellplatzfläche des SO_{EKZ} orientiert sind.

In den städtebaulichen Vertrag ist die Regelung aufgenommen worden, dass durch geeignete Maßnahmen der Beschränkung und der Beschilderung mittels Parkleitsystem sichergestellt wird, dass Parksuchverkehr vermieden wird und zur Nachtzeit kein Kfz-Verkehr auf der Stellplatzanlage des SO_{EKZ} stattfindet.

Allgemein ist im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm durch die konkrete Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

D.4.7.2. Luftreinhaltung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Hochzoller Straße. Etwa 50 m nördlich vom Plangebiet verläuft die sehr stark belastete Friedberger Straße. Vor allem im Nahbereich der Friedberger Straße ist mit hohen Luftschadstoffbelastungen zu rechnen. Als relevante Schadstoffe aus dem Straßenverkehr werden allgemein Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) betrachtet, für die auch Grenzwerte nach der 39. BImSchV zur Beurteilung vorliegen. Demnach gilt im Jahresmittel für beide Schadstoffe ein Grenzwert von 40 µg/m³. Weiterhin ist bei PM₁₀ noch ein Tagesmittelwert von 50 µg/m³ zu beachten, der je Kalenderjahr nicht öfter als 35 mal überschritten werden darf. Damit muss ab einem Jahresmittelwert von 28 µg/m³ gerechnet werden.

Als Datengrundlagen liegen die Prognoseberechnungen für den Planfeststellungsbeschluss der Straßenbahnlinie 6 und Berechnungen aus dem Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem (LLIS) vor. Demnach sind unmittelbar am Rand der Friedberger Straße Überschreitungen für NO₂ und das Kriterium für die Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelwertes bei PM₁₀ nicht auszuschließen. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet

von mindestens 50 m und der dazwischen liegenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet selbst keine Überschreitungen durch den Straßenverkehr auf der Friedberger Straße verursacht werden.

Für die Hochzoller Straße liegen konkrete Berechnungsdaten im LLIS vor. Demnach sind Jahresmittelwerte von 26,5 µg/m³ bei PM₁₀ und 29,5 µg/m³ bei NO₂ zu erwarten. Somit werden dort die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten.

Da die fortschreitende Modernisierung der Fahrzeugflotte zu abnehmenden Schadstoffbelastungen führt und durch die Planung selbst nicht mit relevanten Erhöhungen des Verkehrs zu rechnen ist, kann im Ergebnis festgehalten werden, dass bezüglich der Lufthygiene gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind.

D.4.7.3. Erschütterungen

Aus dem bestehenden Bahnbetrieb sind Erschütterungseinwirkungen auf die bestehende und künftige Bebauung im Nahbereich der Bahnanlagen zu erwarten. Demzufolge können bei der Anordnung von schutzbedürftigen Nutzungen ggf. erschütterungsmindernde bzw. geeignete bautechnische Maßnahmen / Bauweisen zum Erschütterungsschutz gemäß DIN 4150-2 erforderlich sein.

Daher wird bei Neuplanungen empfohlen, die Erschütterungseinwirkungen durch den Bahnbetrieb zu untersuchen.

D.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ vorgesehene Bereich folgt der Zielsetzung des Regionalplanes der Region Augsburg (B II Nr. 3.2 mit Begründung), wonach auf Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden soll.

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten soll zudem nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Ziele 5.3.2 und 5.3.3) an städtebaulich integrierten Standorten mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der geplante Standort für das Einkaufszentrum ist städtebaulich integriert und hat neben einer guten fußläufigen Erreichbarkeit der benachbarten Wohngebiete auch ideale verkehrsmäßige Anbindungen an Nah- und Fernverkehrsnetze (ÖPNV-Anbindung durch die Straßenbahnlinie 6 und Stadtbuslinie 29 ; Anschluss ans Schienennah- und Fernverkehrsnetz durch den Bahnhof Hochzoll und Anbindung ans örtliche und überörtliche Straßennetz über die Friedberger Straße). Zudem befindet sich der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen, verdichteten Wohnanteilen und entsprechend anteilig hohem fußläufigen Einzugsbereich.

Die Planungen folgen den Zielen des EHK. Mit der Realisierung der Planung werden die für den Standort maximal zulässigen 3.570 m² VKF voll ausgeschöpft. Es ist zu erwarten, dass sich die Versorgungslage in Hochzoll durch das geplante Einkaufszentrum wesentlich verbessern wird.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des der Nahversorgung dienenden Vorhabens sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Nachbargemeinden nicht zu erwarten.

Die Überprüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens wurde durch die Regierung von Schwaben als höhere Raumordnungsbehörde im Rahmen des parallelen FNP-Änderungsverfahrens vorgenommen. Es bestehen demnach keine raumordnerischen Bedenken gegen das Vorhaben.

D.6. Ver- und Entsorgung

D.6.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschatz) kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Augsburg sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Neubauten bzw. Erweiterungen mit Trinkwasser kann nur über Privatflächen erfolgen. Die Investoren und Grundstückseigentümer verpflichten sich, für die Verlegung der erforderlichen Leitungen entsprechende Trassen zur Verfügung zu stellen und für diese Trassen zugunsten der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH kostenfrei die erforderlichen Grunddienstbarkeiten einzuräumen.

D.6.2. Leitungsrecht / Abwasserkanal

Im südlichen Bereich der Fl.Nr.2997/20 verläuft ein Abwasserkanal der Stadtentwässerung Augsburg zum geringen Teil über ein städtisches und hauptsächlich über ein privates Grundstück. Der in ca. 3,5 Metern Tiefe liegende Kanal muss im Bestand dauerhaft gesichert werden und für Reparaturen bzw. Erneuerungen zugänglich sein. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Augsburg (Stadtentwässerung) festgesetzt. Das Leitungsrecht soll mit dem betroffenen privaten Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen und damit gesichert werden.

D.6.3. Niederschlagswasserentsorgung

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers 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 Wasserkreislaufs weitgehend erhält.

Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstieges des Grundwasserspiegels.

Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerechtes Mindestmaß auszulegen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen.

Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen auszuschließen.

Die Altlastenfreiheit muss in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vor Realisierung der Planung sichergestellt werden, was auch im Städtebaulichen Vertrag geregelt wurde.

Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen muss dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser durch die intensive Benutzung (Pkw-, Lkw-Verkehr) eine schädliche Verunreinigung erfahren hat.

D.6.4. Stromversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist von der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH elektrisch erschlossen. Abhängig vom Lastschwerpunkt, dem zukünftigen Leistungsbedarf sowie den technischen Vorgaben der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH sind bestehende Trassen mit Stromversorgungs- und Informationsleitungen den neuen Gegebenheiten anzupassen und neu zu verlegen.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Zufahrt des SO_{EKZ} die Transformatorstation Nr. 765. Die Planung sieht die Verlegung dieser Transformatorstation in das Gebäude des Lebensmittelmarktes vor. Für Unterhalts- und Entstörungsfahrzeuge der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH ist diese Fläche ungehindert und jederzeit anfahrbar zu halten.

Die Erschließung der geplanten Neubauten bzw. Erweiterungen mit Strom kann nur über Privatflächen erfolgen. Die Investoren und Grundstückseigentümer verpflichten sich, für die Verlegung der erforderlichen Leitungen entsprechende Trassen zur Verfügung zu stellen und für diese Trassen zugunsten der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH kostenfrei die erforderlichen Grunddienstbarkeiten einzuräumen.

D.6.5. Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann über das vorhandene Netz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH in der Hochzoller Straße erfolgen. Die erforderlichen Anschlussleitungen werden von der Hochzoller Straße zu den einzelnen Neubauten im Plangebiet geführt.

Die Erschließung der geplanten Neubauten bzw. Erweiterungen mit Gas kann nur über Privatflächen erfolgen. Die Investoren und Grundstückseigentümer verpflichten sich, im Falle einer Versorgung mit Erdgas, für die Verlegung der erforderlichen Leitungen entsprechende Trassen zur Verfügung zu stellen und für diese Trassen zugunsten der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH kostenfrei die erforderlichen Grunddienstbarkeiten einzuräumen.

D.6.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden.

D.7. Umweltbericht

D.7.1. Einleitung

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

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiterer Untersuchungen (z.B. schalltechnische Untersuchung) vervollständigt.

D.7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.4. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.7.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

D.7.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

D.7.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches“, D.4.5. „Grünordnerisches Konzept“ und D.4.7. „Immissionsschutz“.

D.7.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer einer Entwicklung des Areals für das geplante Stadtteilzentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben entsprechend der vorliegenden Planung könnte das gesamte Plangebiet, gemäß dem rechtsverbindlichen BP Nr. 636 „Zwischen den Bahnlinien Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt und der Peterhofstraße und die geplante Verbindung Trettach-Hochzoller Straße“, zu einem Mischgebiet weiter entwickelt werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der beiden Planungsalternativen (Nichtdurchführung der Planung / Durchführung der Planung) auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes.

Mit der Planung kann eine Öffnung des gesamten Areals und die Entstehung eines neuen Stadtteilzentrums für Hochzoll erreicht werden. Die Planung trägt zu einer erheblichen Aufwertung der derzeitigen Situation bei, die Versorgungsfunktion im Nahbereich wird dadurch verbessert. Es entsteht ein Mittelpunkt städtischen Lebens in Hochzoll. Zudem wird mit der planungsrechtlichen Sicherung einer geplanten Fußwegverbindung über das Grundstück des TSG Hochzoll und ein privates Grundstück an die Wendelsteinstraße eine Durchlässigkeit für Fußgänger gewährleistet. Für eine Wegeverbindung nach Nordosten über St. Matthäus zur Friedberger Straße kann ein erster Ansatz geschaffen werden.

Lärm

Auf das Plangebiet wirkt sowohl der Straßenverkehrslärm der Hochzoller Straße im Westen als auch untergeordnet der Schienenverkehrslärm der Bahnlinien im Süden ein. Durch die Planumsetzung ist bezüglich der Lärmsituation innerhalb des Planbereichs von einer Erhöhung der Emissionen durch zusätzlichen Besucherverkehr und die Belieferung der Einzelhandelsnutzung auszugehen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Accon GmbH vom 04.07.2011 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.03.2012 sowie der Abschätzung vom 09.08.2013 geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt. Darüber hinaus wurden hierzu Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen (siehe D.4.7.1 „Lärmschutz“).

Luftreinhaltung

Da durch die Planung selbst nicht mit relevanten Erhöhungen des Verkehrs in der für Feinstaub relevanten Friedberger Straße zu rechnen ist, kann im Ergebnis festgehalten werden, dass bezüglich der Lufthygiene gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind (siehe D.4.7.2 „Luftreinhaltung“).

Erschütterungseinwirkungen

Aus dem bestehenden Bahnbetrieb auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen sind Erschütterungseinwirkungen auf die bestehende und künftig mögliche Bebauung im Nahbereich der Bahnanlagen zu

erwarten. Demzufolge können bei der Anordnung von schutzbedürftigen Nutzungen bautechnische Maßnahmen / Bauweisen zum Erschütterungsschutz erforderlich sein.

Elektrische und magnetische Felder

Da die nächstgelegene Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt nicht elektrifiziert ist und der Abstand zur weiter südlich gelegenen elektrifizierten Bahnlinie Augsburg-München relativ groß ist, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen von Bahnstromoberleitungen durch elektrische und magnetische Felder (EMF) im Sinne der 26. BImSchV für den Planbereich zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe ein Großteil des Plangebietes für die Öffentlichkeit unzugänglich. Eine Öffnung des Planbereichs und Durchlässigkeit für Fußgänger wäre nicht gegeben. Bei einer Weiterentwicklung zu einem Mischgebiet könnte voraussichtlich in dem der Hochzoller Straße abgewandten Areal vorwiegend Wohnbebauung und im restlichen Bereich gewerbliche Nutzung bzw. Einzelhandelsnutzungen entstehen oder der Status Quo erhalten bleiben. Es wäre aufgrund der geringeren Frequentierung des Areals von etwas geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei einer Aufnahme des nachfolgend beschriebenen Gehölzbestandes wurden lediglich Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm genauer untersucht. Unterwuchs und kleinere Gehölze wurden nicht einzeln erfasst. Der Gehölzbestand sowie die Nummerierung hierzu ist den Anlagen F.3. und F.4. zu entnehmen.

Neben einer offenen Rasen-/ Schotterrasenfläche für die Feuerwehrumfahrt um das Telekom-Gebäude sind vereinzelte Gehölze und Sträucher (Nr. 17-40) im Osten des Plangebiets vorhanden. Dieser Gehölzbestand besteht überwiegend aus Spitz-Ahornen und Weiß-Birken sowie aus Weichhölzern wie Pappeln und Weiden-Arten. Die Bäume stehen hierbei vermehrt entlang der Grundstücksgrenzen und werden durch Gehölzgruppen auf den Nachbargrundstücken außerhalb des Planbereichs ergänzt. Die Gehölze sind als nur bedingt erhaltenswert bzw. als kurzfristig ersetzbar einzustufen.

Ein Solitär-Spitzhorn (Nr. 6) wird in die Planung integriert.

Nördlich des Post-Gebäudes befindet sich eine Grünfläche mit Einzelbaumbestand. Hier stehen ein Spitz-Ahorn (Nr. 7) und ein mehrstämmiger, standortfremder Rostbart-Ahorn (Nr. 8). Östlich und südlich des Post-Gebäudes finden sich dichte Schnitthecken, die das Gebäude umsäumen und ein Solitärbaum (Nr. 42). Die Gehölze sind als bedingt erhaltenswert einzustufen.

Entlang der Hochzoller Straße im Westen des Plangebiets finden sich vor dem Einzelhandelsgebäude Gehölze und Sträucher. Diese Gehölzgruppe (Nr. 4) besteht aus hochstämmigen Robinien, Feld-Ahornen, Rot-Buchen und Sträuchern. Die Gehölzstruktur in ihrer Gesamtheit ist als erhaltenswert einzustufen. Begrenzt wird diese etwa 5 m breite und etwa 27 m lange Grünstruktur vom öffentlichen Gehweg auf der Westseite und den Stellplätzen vor dem Lebensmittelmarkt auf der Ostseite. Diese Gehölzstruktur steht derzeit als Verkehrsbegleitgrün auf öffentlichem Grund.

Im Böschungsbereich in der Südwest-Ecke des Plangebiets (Nr. 2-3) stehen mehrere Robinien sowie eine Birke mit Kleinsträuchern im Unterwuchs. Diese Gehölzstrukturen sind grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen.

Die geplante Grenzbebauung wird im direkten südlichen Grenzverlauf einen Eingriff in den Kronenbereich wie auch in den Wurzelbereich erfordern, wobei der Eingriff in den Boden durch die vorgesehene Bohrpfahlgründung als gering zu bezeichnen ist, zumal sich hier der Bestand bereits als ein versiegelter Parkplatz- und Anlieferungsbereich darstellt, der aufgrund der soliden Bauweise kaum durchwurzelt sein dürfte.

Im Osten, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich auf Fl. Nr. 2997/20 zwei Obstbäume, die durch die bestehende private Grünfläche weiterhin beste Standortbedingungen haben. Unmittelbar südlich des festgesetzten Fuß- und Radweges steht eine mit Efeu bewachsene Esche, die beim Bau des Weges nicht erhalten werden kann.

Im Bereich der vorhandenen Gehölze weist das Plangebiet zumindest teilweise ein gewisses Lebensraumpotential für Vögel und für Baumhöhlen- und Totholzbewohner auf.

Potentiell geeignete Habitate für heimische Reptilienarten (Zauneidechse) sind aufgrund der Lage des Planungsgebietes an der Bahnlinie als Habitat nicht völlig auszuschließen.

Im Zuge der Realisierung der Planung müssen Gehölze gerodet werden bzw. muss der Kronenbereich reduziert werden, um die Bebaubarkeit in der geplanten Form zu ermöglichen. Einige Tierarten nutzen den Planbereich potenziell nur zur Nahrungssuche und können bei Störungen während der Bauzeit auf andere Gebiete ausweichen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich daher durch die Planung nicht. Nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und der Herstellung der neuen Grünflächen sind unter Beachtung der Artenschutzmaßnahmen des § 8 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen keine wesentlichen Änderungen für diese Arten zu verzeichnen. Ein teilweises Auslichten könnte durchaus als Verbesserung des Migrationskorridors in Hinblick auf eine Vergrößerung des möglichen Artenspektrums gesehen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Es sind auch keine besonders wertvollen, gesetzlich geschützten Bestände, Biotop oder Landschaftsbestandteile durch die Planung betroffen. Auch bei der Alternativplanung „Mischgebiet“ wäre von ähnlichen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden

Gemäß den Stellungnahmen des Umweltamtes, Abt. Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg vom 04.05.2012 bzw. zum FNP-Verfahren vom 03.05.2012 und 14.05.2013 sowie der Regierung von Schwaben vom 25.11.2013 bzw. zum FNP-Verfahren vom 15.05.2012 liegen über den Planbereich keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Jedoch ist aufgrund von im Umfeld des Planbereichs anzutreffenden schadstoffbelasteten Auffüllungen (PAK, Kohlenwasserstoffe, in Teilbereichen Quecksilber) nicht auszuschließen, dass man bei Bodeneingriffen auf weitere Altablagerungen oder schadstoffbelastetes Bodenmaterial trifft.

Durch die Planung werden etwas stärkere Eingriffe in das Schutzgut Boden verursacht, als sie bei der Alternativplanung „Mischgebiet“ zulässig wären bzw. bereits erfolgt sind.

Schutzgut Wasser

Aufgrund des derzeit bereits mittleren Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planbereichs deutlich beeinträchtigt. Daher ist die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser als gering zu beurteilen.

In Folge einer höheren Versiegelung unabhängig von einer Realisierung der vorliegenden Planung oder einer Weiterentwicklung des Planbereichs zu einem Mischgebiet wird die Grundwasserneubildungsrate in beiden Fällen ähnlich stark beeinträchtigt. Im Sondergebiet liegt aufgrund des möglichen höheren Versiegelungsgrades die Grundwasserneubildungsrate niedriger als bei Beibehaltung eines Mischgebiets.

Im Zuge der Realisierung der Planung soll das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser weitestmöglich zur Versickerung gebracht werden, wodurch eine weitere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Luft/Klima

Klimatisch vorbelastet ist das Plangebiet durch die im Gebiet bzw. in der Nachbarschaft bestehende Bebauung und Versiegelung, die zu Einschränkungen beim Luftaustausch und Temperatenausgleich führt.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen lufthygienisch und klimatisch als gering bedeutsam einzustufen.

Bei der Weiterentwicklung des Plangebiets zu einem Sondergebiet Einkaufszentrum ist von einem höheren Versiegelungsanteil als bei einem Mischgebiet auszugehen. Demnach sind bei einem Sondergebiet etwas höhere Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene zu erwarten, die jedoch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung als mäßig zu beurteilen sind.

Schutzgut Landschaft

Bewertungsgegenstand für das Schutzgut Landschaft ist das Landschafts- und Ortsbild.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage eine hohe Bedeutung für das Ortsbild des Stadtteils. Entlang der Hochzoller Straße, besonders im weiter nördlich gelegenen Kreuzungsbereich von Friedberger Straße und Zugspitzstraße, befindet sich das funktionale Zentrum des Stadtteils. Das Planungsgebiet ist bereits jetzt mit zentralen Einrichtungen ausgestattet wie Post und Einzelhandel und wird im Zuge der Planung weiter ausgebaut.

Das Gelände ist momentan durch die schon bestehende Bebauung stark vorgeprägt. Auf dem Gelände befindet sich an der Straße ein Solitärgebäude, in dem u.a. die Post untergebracht ist. Etwas zurückgesetzt steht ein länglicher Bau der Telekom. Im Süden des Plangebiets befinden sich in einem zweigeschossigen Einzelhandelsgebäude weitere Nutzungen wie Arztpraxen, Büros, Fitnessstudio, physiotherapeutische Praxis und Optiker.

Der sich durch geringe Dichte und fehlende Grünordnung auszeichnende bauliche Bestand wird der Bedeutung des Standortes für das Schutzgut Ortsbild und Landschaft nicht gerecht.

Besonders die hochwertige städtebauliche Gestaltung des geplanten Ladencenters, der vom Bestand eingefasste Ortsplatz mit Stellplätzen und auch die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelszentrums tragen zu einer Aufwertung des Ortsbildes an dem bereits vorbelasteten Standort bei.

Grundsätzlich wird sich eine Belebung und Neuordnung vorteilhaft auf die städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtsituation im Stadtteilzentrum Hochzoll auswirken.

Bei einer Alternativplanung „Mischgebiet“ wären keine stadtgestalterischen Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf Kulturgüter innerhalb des Planbereichs vor. Neben den bestehenden Gebäuden innerhalb des Planbereichs sind keinen weiteren Sachgüter vorhanden.

D.7.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung werden bereits mit Baurecht versehene Flächen des seit dem 17.12.1971 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 636 „Zwischen den Bahnlinien Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt und der Peterhofstraße und die geplante Verbindung Trettach – Hochzoller Straße“ und des seit dem 10.12.1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 616 „Zwischen Friedberger Straße, Peterhofstraße, Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und Lech in Augsburg Hochzoll“ überplant. Nachdem im Plangebiet bereits vor der aktuellen Planung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Baumschutzverordnung

Insgesamt müssen 8 geschützte Einzelbäume und die Gehölzstruktur Nr. 4 gemäß Anlage F.4. Baumbestandsplan mit insgesamt ebenfalls 8 geschützten Einzelbäumen gefällt werden, sodass insgesamt 16 nach Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg geschützte Bäume entfernt werden müssen.

Als Ersatz für die 16 verlustgehenden Bäume werden auf der höherliegenden oberirdischen Stellplatzanlage 6 und im nördlichen, teilweise öffentlichen Platzbereich um das Post-Gebäude 8 Einzelbäume gepflanzt. Südöstlich des bestehenden Post-Gebäudes und vor der Westfassade des bestehenden Lebensmittelmarktes sind 4 weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Somit stehen 16 zu fällende geschützte Bäume 18 Neupflanzungen gegenüber. Damit kann die Baumbilanz als ausgeglichen betrachtet werden.

Landschaft / Ortsbild

Durch eine klare der Zeit und der Umgebung angemessene Formensprache der geplanten Baukörper sowie durch eine darauf abgestimmte Durchgrünung des Plangebietes können nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild verbessert werden.

Lärmschutz

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen werden im BP Nr. 636 A bauliche und sonstige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen auf die angrenzende Bebauung sind zudem im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Boden- und Grundwasserschutz

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll weitestgehend vor Ort zur Versickerung gebracht werden, um eine weitere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten. Voraussetzung hierfür ist die Altlastenfreiheit des Oberbodens, die im Städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zu einer genauen Erfassung und Bewertung der Fauna und der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes wurde von der Arbeitsgemeinschaft Möhrle.Lichti Landschaftsarchitekten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) am 19.09.2011 durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Fazit, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt werden. Auch für die europäischen Vogelarten ergeben sich keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

In der saP wurde festgestellt, dass im Post-Gebäude und Telekom-Gebäude Spalten vorhanden sind, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können und vereinzelt auch tatsächlich genutzt werden. Ebenso sind potentielle Brutplätze für geschützte Vogelarten (Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz und Haussperling) vorhanden. Weder für Fledermäuse noch für die entsprechenden Vogelarten sind Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG gegeben, jedoch sind Vorkehrungen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 BNatSchG) gemäß textlicher Festsetzung nach § 8 Abs. 7 zu treffen. Ferner lässt das Artenschutzrecht unabhängig vom Bebauungsplan eine Durchführung von Abbruchmaßnahmen oder Beseitigung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten zu.

Nach den Ergebnissen der Potentialabschätzung kann festgestellt werden, dass nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt wird und deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da bei Beachtung von Minimierungsmaßnahmen (Gebäudeabriss bzw. Gebäudeeinrüstung au-

ßerhalb von Brutzeit, Anbringung von artspezifischen Nistkästen oder Niststeinen) eine direkte Tötung von Individuen der genannten Arten unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Demzufolge sind keine Ausnahmen nach § 45 BNatSchG erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

D.7.2.4. Planungsalternativen

Der Standort östlich der Hochzoller Straße ist im ISEK für Hochzoll vom 15.10.2010 als zu entwickelndes Stadtteilzentrum „Hochzoll-Mitte“ dargestellt. Entsprechend hierzu sind für den Planbereich im EHK eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie zusätzliche Einzelhandelsflächen vorgesehen. Eine weitere Prüfung der Standortalternativen auf der Ebene des Bebauungsplans ist damit nicht erforderlich.

Ein Vergleich der Umweltauswirkungen durch eine Mischgebietsnutzung im Planbereich mit der vorliegenden Planung lässt erkennen, dass die Beeinträchtigungen auf die Umwelt durch die vorliegende Planung annähernd vergleichbar sind, wobei die positiven Aspekte der Planung wie Verbesserung der Nahversorgung, Öffnung und Durchlässigkeit des Planbereichs, Verbesserung der Aufenthaltsqualität nur durch die vorliegende Planung realisiert bzw. gesichert werden können.

Für die Neuplanung des Areals wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung mehrere Alternativen mit verschiedenen Lösungen zur Überbauung bzw. zur Verkehrserschließung und Freiraumgestaltung entwickelt und einander gegenübergestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass die vorliegende Planung den städtebaulichen, verkehrstechnischen, immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Vorgaben zur Aufwertung des Standortes am besten gerecht wird.

D.7.3. Zusätzliche Angaben

D.7.3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen waren die nachfolgenden Fachgutachten bzw. Stellungnahmen:

- schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH vom 04.07.2011 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.03.2012 und Abschätzung vom 09.08.2013,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Arbeitsgemeinschaft Möhrle.Lichti Landschaftsarchitekten vom 19.09.2011,

- Gehölzbestand – Fachliche Bestandsaufnahme des Landschaftsarchitekten Möhrle vom Oktober 2010 und Dezember 2011,
- Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 18.11.2013,
- Schreiben des Umweltamtes, Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg vom 04.05.2012
- Schreiben des Umweltamtes, Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg zum FNP-Verfahren vom 03.05.2012 und 14.05.2013,
- Schreiben der Regierung von Schwaben, Abfallrechtsbehörde vom 25.11.2013 bzw. zum FNP-Verfahren vom 15.05.2012,
- Schreiben des Umweltsamtes, Untere Immissionsschutzbehörde vom 08.05.2012 und 26.08.2013,
- Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 31.05.2012,
- Schreiben des Bund Naturschutz Bayern e. V. vom 29.05.2012 und 07.01.2014,
- Schreiben des Amts für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen vom 15.06.2012,
- Schreiben der Stadtentwässerung Augsburg vom 03.04.2012, 11.12.2013 und 19.12.2013.

Darüber hinaus liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist erfolgt.

D.7.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Für das Vorhaben ist neben der fachbehördlichen Begleitung von Abbruch- und Neubaumaßnahmen kein besonderes Monitoring erforderlich.

D.7.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bereich um die bestehenden Gebäude der Post und der Telekom sowie des Lebensmittelmarkts östlich der Hochzoller Straße soll zu einem Stadtteilzentrum „Hochzoll Mitte“ mit öffentlichem Platz für Märkte, Feste, Veranstaltungen und Begegnungen entwickelt werden. Neben der Verbesserung der Nahversorgung durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Ergänzungen in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung soll die Durchlässigkeit des Planbereichs für Fußgänger und im Bereich der Wendelsteinstraße auch für Radfahrer verbessert werden.

Um die mit den Planungen verbundenen Eingriffe beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Umnutzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft sowie auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet und bewertet.

Eine Gegenüberstellung der betrachteten Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur Entwicklung des Planbereichs zu einem Mischgebiet entsprechend den Zielen des rechtsverbindlichen Bebauungs-

plans Nr. 636 „Zwischen den Bahnlinien Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt und der Peterhofstraße und die geplante Verbindung Tretach-Hochzoller Straße“ zeigt, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft und Kultur/sonstige Sachgüter im Falle der Nutzung als Sondergebiet etwas höher sind als im Falle der Nutzung als Mischgebiet.

Beim geplanten Sondergebiet Einkaufszentrum entstehen aufgrund der verkehrs- und nutzungsbedingten Schadstoffimmissionen etwas nachteiligere Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch bzw. Luft/Klima als bei der Realisierung eines Mischgebietes. Diese werden jedoch durch entsprechende Maßnahmen so vermindert, dass gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets, aber auch in den angrenzenden Bereichen gewährleistet sind. Gleichzeitig wird die Nahversorgung und Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Umgebung gestärkt.

Durch die Schaffung des öffentlichen Platzes um das Post-Gebäude sowie die östlich des Telekom-Gebäudes geplante platzartige Stellplatzanlage wird das Plangebiet geöffnet und erhält eine klare städtebauliche Struktur. In Verbindung mit einer hochwertigen Gestaltung und gezielten grünordnerischen Maßnahmen entsteht so ein hochwertiges Stadtteilzentrum.

D.8. Finanzielle Auswirkungen, Vertragliche Regelungen

Entsprechend den vom Stadtrat der Stadt Augsburg am 02.03.1995 und 22.07.1999 gefassten Grundsatzbeschlüssen sollen die Kosten für die städtebauliche Planung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, die Vermessungs- und Gutachterkosten sowie die anfallenden Folgekosten von den Planungsbegünstigten übernommen werden.

Die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen für den Bereich des SO_{EKZ} sowie die Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt worden. Darüber hinaus hat der Eigentümer des Lebensmittelmarktes im Rahmen des Vertrags den bisherigen Böschungsbereich vor dem Markt, eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 2997/23, Gemarkung Hochzoll (Hochzoller Straße) von der Stadt Augsburg erworben, um hier Rangierflächen für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes auf privaten Flächen zu schaffen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Regelungsinhalte des Städtebaulichen Vertrags aufgeführt:

- Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten für die städtebauliche Planung,

- Sicherung der im SO_{EKZ} festgesetzten Gehrechte für die Allgemeinheit,
- Herstellungsverpflichtungen für die Freiflächen gemäß Freianlagenplan,
- Werbekonzept gemäß Plananlage des Vertrags,
- Erwerb des städtischen Grundstücks Fl.-Nr. 2997/23 durch den Investor,
- Versorgung des Einkaufszentrums durch Sparten sowie Entwässerung,
- Ergänzende Regelungen zum Immissionsschutz,
- Durchführung archäologischer Prospektionen und ggf. archäologischer Ausgrabungen in Zusammenarbeit mit Stadtarchäologie,
- Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.).

Der städtebauliche Vertrag für den Bebauungsplan wurde zusammen mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den BP Nr. 636 A am 24.09.2013 im Stadtrat behandelt und am 16.10.2013 von allen Vertragsparteien formwirksam unterzeichnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Platzfläche soll als öffentlicher Zentrumsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Zur Realisierung des Platzes wurden im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechtes die Fl. Nrn 2997/83 und 2997/84 von der Stadt Augsburg erworben. Die Grundstücke Fl. Nrn. 2997/74, 2997/75 und 2997/85 im Süden des Platzes sind mitsamt dem Post-Gebäude in Privateigentum verblieben.

Die Herstellung der gesamten Platzfläche soll mit Zuschüssen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erfolgen. Mit dem Eigentümer des Post-Geländes wurde abgestimmt, dass die private Platzfläche über einen Zeitraum von 25 Jahren von der Öffentlichkeit genutzt werden und damit unter Inanspruchnahme von Zuschüssen der Städtebauförderung durch die Stadt Augsburg hergestellt werden kann.

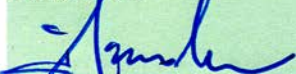
D.9. Städtebauliche Statistik

D.9.1. Plangebietsfläche

Flächen	in m ²	in %
Bauflächen	8.914	80,02
Mischgebiet (MI)	715	6,42
Sondergebiet Einkaufszentrum (SO _{EKZ})	7.898	70,90
Sonstige Flächen	301	2,70
Verkehrsflächen	1.622	14,56
Gehwegflächen	285	2,56
Fuß- und Radwegflächen	115	1,03
Fußwegflächen	1.222	10,97
Grünflächen	604	5,42
Öffentliche Grünflächen	125	1,12
Private Grünflächen	479	4,30
Gesamtfläche	11.140	100,00

Für die Planung:

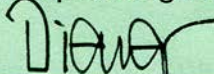
Referat 6



Gerd Merkle

Berufsmäßiger Stadtrat

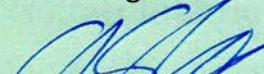
Stadtplanungsamt



Norbert Diener

Amtsleiter

Planungsbüro



gsu

Gesellschaft für Stadt-
planung und Urbanistik

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 4. Stock, Zimmer 441, am Dienstag von 8.30 – 12.30 Uhr, am Donnerstag von 8.30 – 12.30 Uhr und 14.00 – 17.30 Uhr sowie am Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, eingesehen werden.

E.2. Baumschutzverordnung

Soweit dieser Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

E.3. Bodenschutz und Abfallrecht

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

E.4. Bodendenkmäler

Wegen der Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen und der besonders wegen der topographischen Lage im Bereich der in vor- und frühgeschichtlicher Zeit vorzugsweise besiedelten Nieder- und Hochterrassenkanten sind innerhalb des Planbereichs Bodendenkmäler zu vermuten.

Daher sind folgende Punkte zu beachten:

- Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaukel auszuführen. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.
- Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung - z. B. durch Verschiebung der Bauflächen - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

E.5. Versorgungsnetze

Im Bebauungsplangebiet befindet sich die Transformatorstation Nr. 765. Diese Transformatorstation mit den zuführenden Leitungen ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Augsburg – Stadtwerke Augsburg dinglich gesichert. Bei einer Verlegung der Transformatorstation und der zuführenden Leitungen ist ein Umlenungsverfahren erforderlich. Die Kosten für die Verlegung sind durch den Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Bei weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die abgesicherte Schutzzonenbreite beidseitig 2,5 Meter (gemessen von der Trassenmitte der Stromleitungen) beträgt. In diesem Bereich ist ein Errichten von Gebäuden oder jedes andersartige Überbauen unzulässig. Ebenso ist ein Überpflanzen mit Bäumen und höher wachsenden Sträuchern nicht gestattet.

Im Plangebiet im Bereich der Fl. Nrn. 2997/73 und 2997/23 befindet sich eine Gas- und eine Wasserleitung zur Versorgung des Lebensmittelmarktes sowie im Bereich der Fl. Nrn. 2997/74 eine Wasserleitung zur Versorgung des Anwesens Hochzoller Straße 5. Bei weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Mindestüberdeckung 1,0 Meter für die Gas- und 1,15 Meter für die Wasserleitung und die Schutzzonenbreite beidseits der Leitung 2,0 Meter betragen. In diesem Bereich ist grundsätzlich ein Errichten von Gebäuden, jedes andersartige Überbauen oder eine Bepflanzung unzulässig.

Bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Telekommunikationsleitungen müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Lagepläne der Telekommunikations-Anlagen können bei der Deutschen Telekom angefordert werden.

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

F. Anlagen

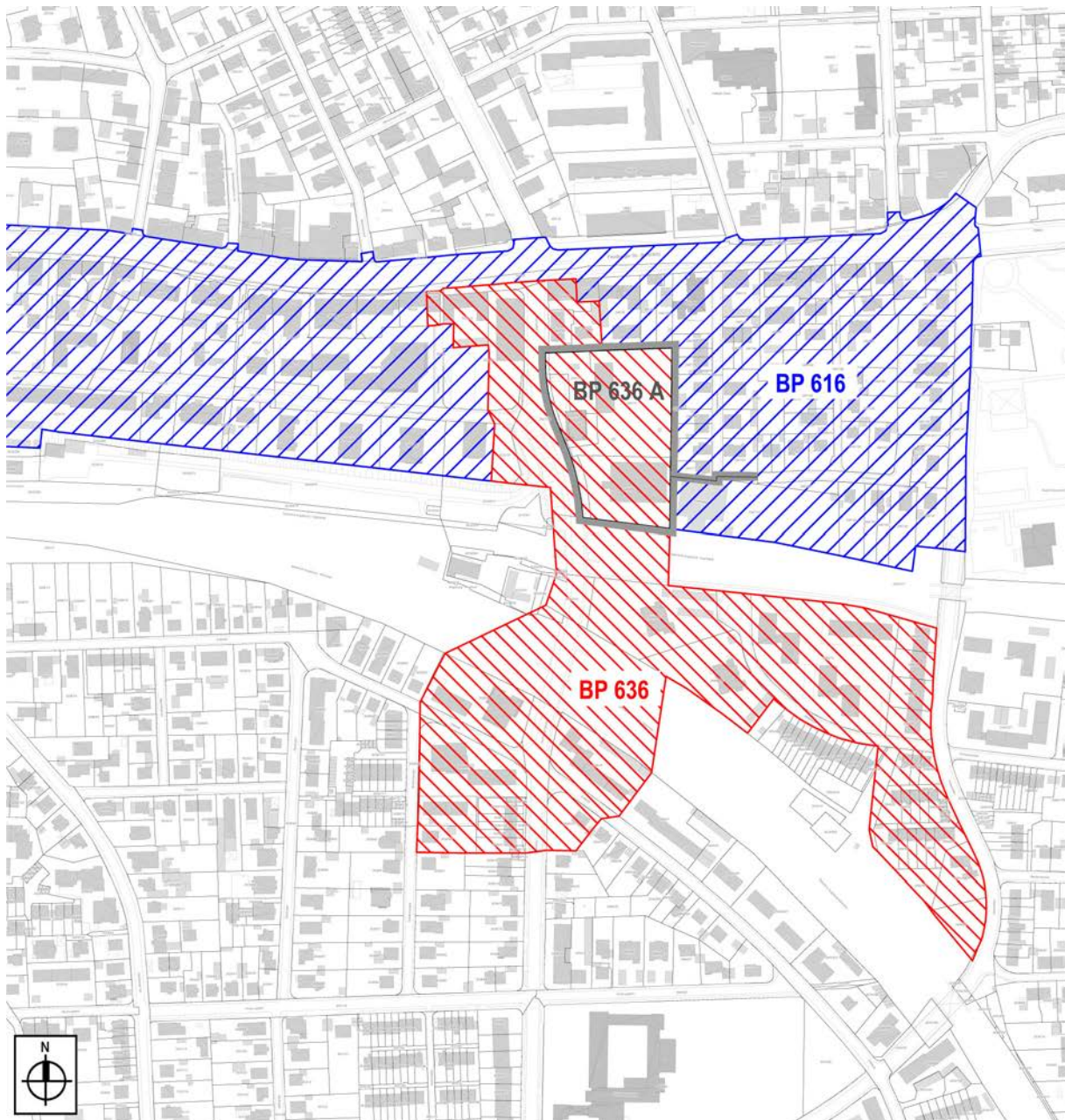
F.1. Luftbild



Bildflug von 2012

Luftbild ohne Maßstab

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 636 A
-  Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 616
-  Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 636

F.3. Gehölzbestand

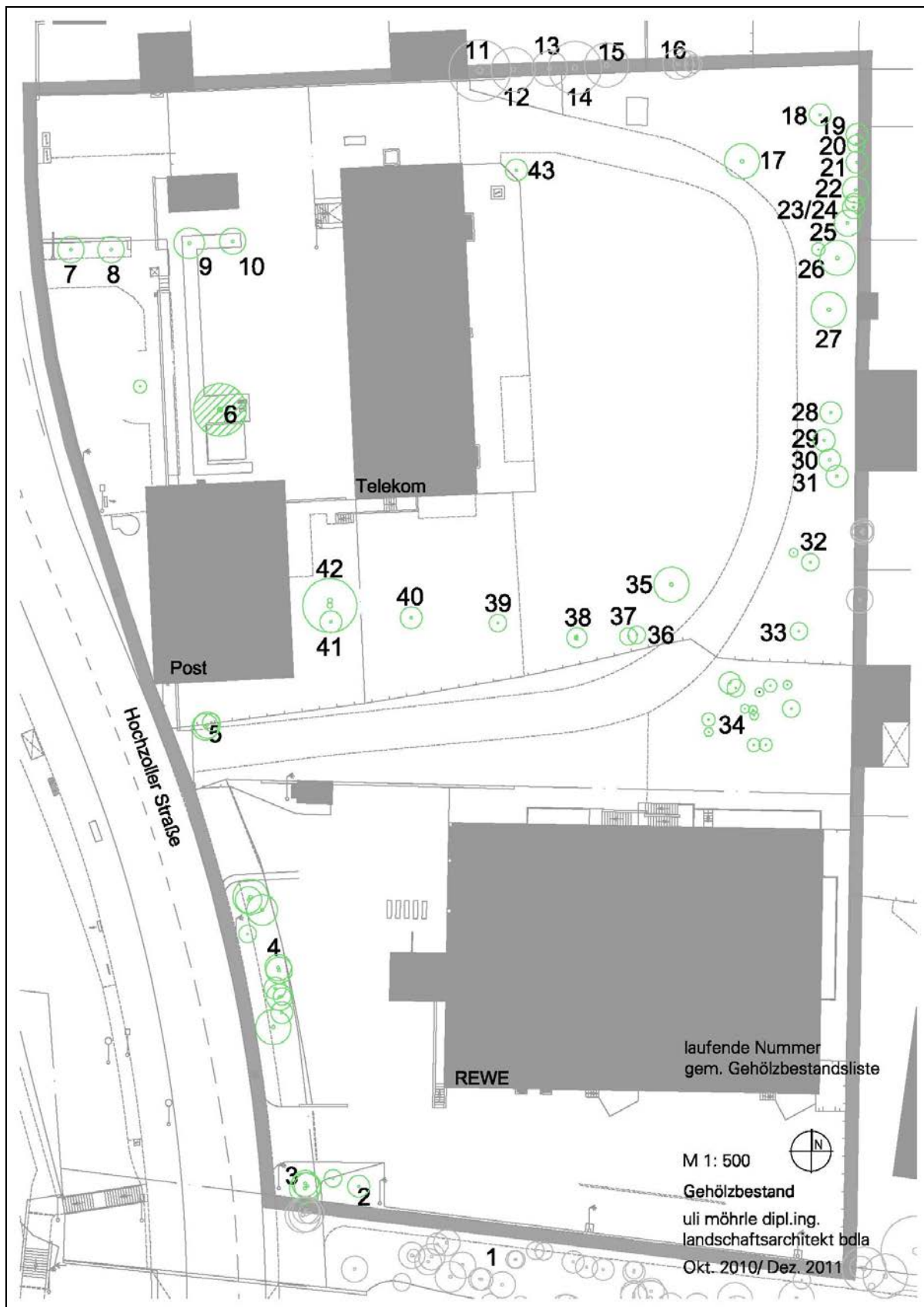
Gehölzbestand / Fachliche Bestandsaufnahme Oktober 2010 / Dezember 2011

Nr.	Art		Stamm Ø cm	Höhe m	Bemerkungen	Geschützt durch Baumschutzver- ordnung Stadt Augsburg (x) außerhalb B-Planbereich
1	Acer platanoides Gruppe	Spitz-Ahorn	0-35	20-25	Bahndamm, Schutzpflanzung, z. T. sehr dicht, außerhalb B-Planbereich	(x)
2	Betula pendula	Weiß-Birke	25	10	Zwiesel	
3	Robinia pseudoaca- cia Gruppe	Robinie	25-40	20-25	ausgeprägter Schiefstand	x
4	Robinia pseudoaca- cia, Acer campe- stre, Fagus sylvati- ca Gruppe	Robinie, Felda- horn, Rotbuche	20-40	20-30	z.T. Efeubewuchs, mit Zwieseln, Schiefstand	x
5	Robinia pseudoaca- cia	Robinie	30	10-15	eingewachsen in MDZ, Zwiesel	x
6	Acer platanoides	Spitzahorn	60	15	zu erhalten	x
7	Acer platanoides	Spitzahorn	30	8-10	Efeubewuchs, nah am Laternenmast	x
8	Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn	0- 15	4-5	mehrstämmig (7), standortuntypisch	
9	Acer platanoides	Spitzahorn	30	8-10		x
10	Acer platanoides	Spitzahorn	30	8	leichte Astschäden	x
11	Picea abies	Gem. Fichte	70	25-30	außerhalb B-Planbereich	
12	Alnus glutinosa	Schwarzerle	50	25	außerhalb B-Planbereich	
13	Fagus sylvatica	Rotbuche	40	20-25	außerhalb B-Planbereich	(x)
14	Fagus sylvatica	Rotbuche	60	20-25	außerhalb B-Planbereich	(x)
15	Alnus glutinosa	Schwarzerle	50	20-25	außerhalb B-Planbereich	
16	Picea abies, Betula pendula, Larix deci- dua Gruppe	Gruppe aus Fichte, Birke, Lärche	20-35	20-25	außerhalb B-Planbereich	
17	Populus nigra	Schwarzpappel	40	15-20	leichter Schiefstand	
18	Acer platanoides	Spitzahorn	25	15	Stamm wächst an Hydrant	
19	Acer platanoides	Spitzahorn	25	15-20	einseitiger Wuchs	
20	Acer platanoides	Spitzahorn	20	15-20	beengt wachsend	
21	Acer platanoides	Spitzahorn	25	15-20		
22	Acer platanoides	Spitzahorn	30	15-20	Zwiesel	x
23	Acer platanoides	Spitzahorn	20	15-20		
24	Acer platanoides	Spitzahorn	25	15-20		
25	Acer platanoides	Spitzahorn	30	15-20	einseitiger Wuchs	x
26	Salix alba	Silberweide	40	20	Einschnürung am Stamm	
27	Populus nigra	Schwarzpappel	40	15-20	Schiefstand	

Nr.	Art		Stamm Ø cm	Höhe m	Bemerkungen	Geschützt durch Baumschutzver- ordnung Stadt Augsburg (x) außerhalb B-Planbereich
28	Salix caprea	Salweide	25	10	Schiefstand	
29	Populus tremula	Zitterpappel	25	15-20		
30	Populus tremula	Zitterpappel	25	15-20		
31	Populus tremula	Zitterpappel	25	15-20		
32	Betula pendula, 2 Stk.	Birke	10	8-10/ 15-20		
33	Pinus sylvestris	Waldkiefer	20	8-10		
34	Betula pendula, Pi- nus sylvestris Grup- pe	Gruppe aus Bir- ken und Wald- kiefer	10-25	5-6/ 15-20		
35	Populus nigra	Schwarzpappel	40	15-20		
36	Betula pendula	Birke	20	15	einseitiger Wuchs	
37	Populus nigra	Schwarzpappel	20	15	Schiefstand	
38	Salix alba	Silberweide	20	15	Mehrstämmig (9)	
39	Betula pendula	Birke	20	15		
40	Crataegus monogy- na	Weißdorn	25	6	Heister	
41	Acer saccharinum	Silberahorn	25	18-20	einseitiger Wuchs	
42	Acer saccharinum	Silberahorn	50/60	20	Zwiesel	x
43	Betula pendula	Birke	30	15-20	Drehwuchs	

F.4. Baumbestandsplan

Oktober 2010 / Dezember 2011

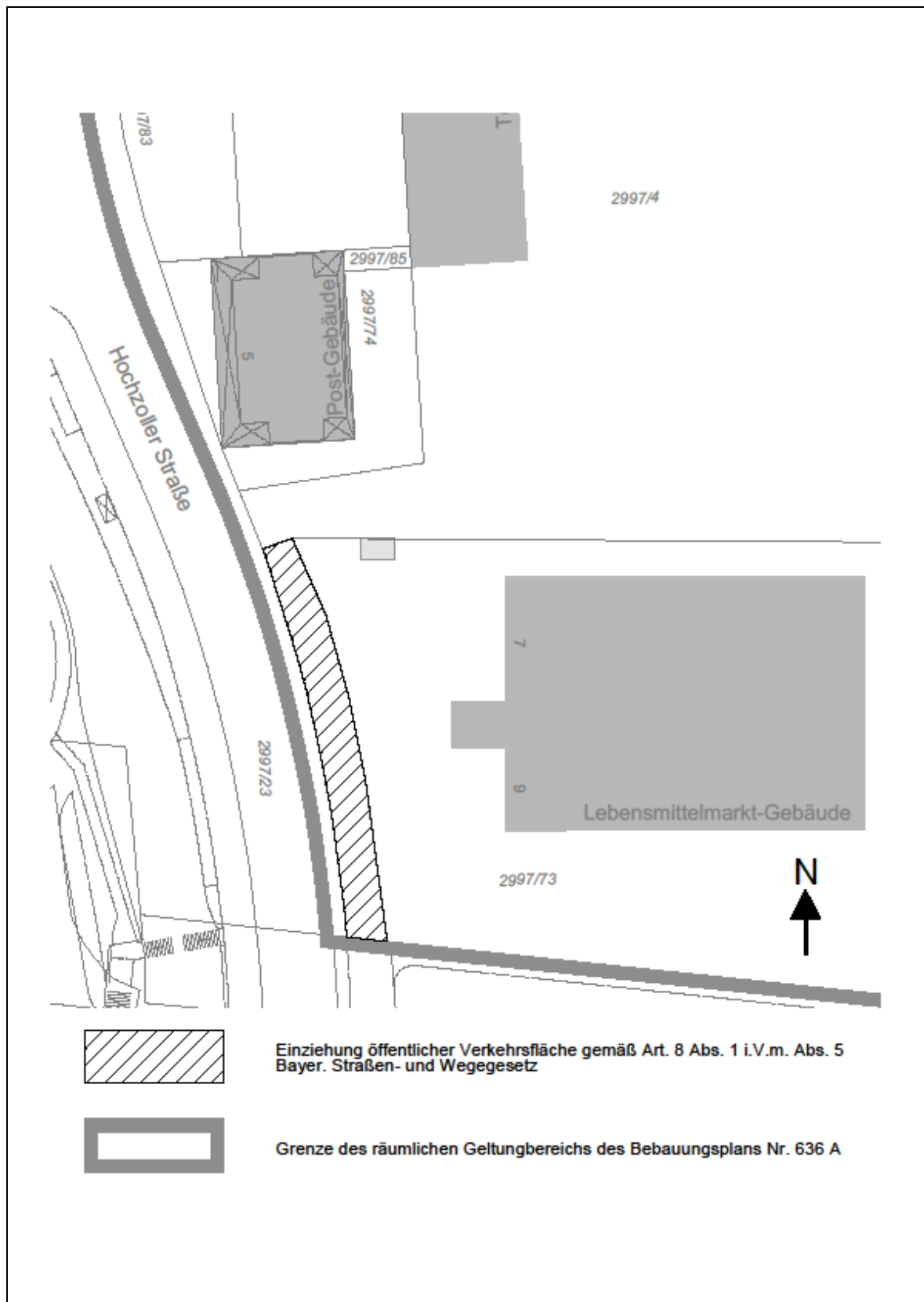


F.5. Nicht-Anlieferbereiche



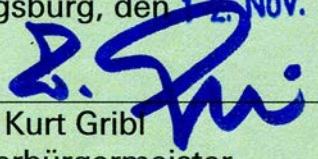
Maßstab 1:1.000

F.6. Einzuziehende Fläche, Teilfläche aus Fl.-Nr. 2997/23, Gemarkung Hochzoll



G. Verfahrensvermerke

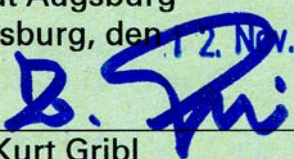
Änderungs- und Aufstellungsbeschluss	29.03.2012
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2012	27.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.04.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 30.04.2012 mit 01.06.2012
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2012	27.04.2012
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.09.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 45/2013	08.11.2013
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.11.2013
Öffentliche Auslegung	vom 18.11.2013 mit 20.12.2013
Satzungsbeschluss	25.09.2014
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	04.11.2014

Stadt Augsburg
Augsburg, den 12. Nov. 2014

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



H. Weitere Verfahrensvermerke

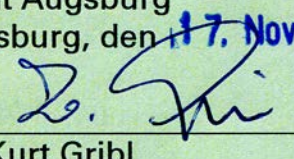
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Zeichenerklärung (Teil B), textlichen Festsetzungen (Teil C) und den Anlagen (Teil F), in der Fassung vom 02.05.2014 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Augsburg
Augsburg, den 12. Nov. 2014

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 46

am 14.11.2014

Stadt Augsburg
Augsburg, den 17. Nov. 2014

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

