



**Bebauungsplan (BP) Nr. 636 A**  
**„Stadtteilzentrum Hochzoll, östlich der Hochzoller Straße“**

**Zusammenfassende Erklärung**  
**nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Anlass und Ziele 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden und durch Ergänzungen mit jeweils kleinflächigem Einzelhandel (weitere 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; insgesamt 3.570 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2015/2020 für die Stadt Augsburg.

Des Weiteren 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.

Mit dem BP Nr. 636 A sollen eine städtebaulich ansprechende Struktur und Gestaltung des Stadtteilzentrums sowie die verkehrlichen, umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen sichergestellt werden.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, verwiesen. Durch den Bebauungsplan sind gegenüber den bisherigen Nutzungen im Plangebiet folgende Umweltbelange betroffen:

### Immissionsschutz

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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (Anlieferung, Nutzung der Stellplatzfläche durch Kunden sowie technische Installationen an den Gebäuden), welche sich auf das im Plangebiet liegende Mischgebiet und auf die umliegenden Wohngebiete auswirken. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sowohl innerhalb aber auch angrenzend an den Planbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### Luftreinhaltung

Aufgrund des Abstandes zur Friedberger Straße kann trotz Überschreitungen der Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) im Nahbereich dieser für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Grenzwerte durch den Straßenverkehr auf der Friedberger Straße verursacht werden. Auf Grund von konkreten Berechnungsdaten im LLIS ist davon auszugehen, dass für den Verkehr der Hochzoller Straße die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

## 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 erforderlich sein.

## Vegetation

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

## Artenschutz

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 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.

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 außerhalb 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.

## Naturschutz

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 erforderlich.

## Altlasten / Bodendenkmäler

Über den Planbereich liegen 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.

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.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.04.2012 mit 01.06.2012 und während der öffentlichen Auslegung vom 18.11.2013 mit 20.12.2013 eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen. Sie betrafen folgende Themenblöcke:

### **Beeinträchtigung der bisher ungestörten Wohnverhältnisse durch Bebauung und Durchwegung, Höhenlage**

Seitens einiger Nachbarn wird durch die Entwicklung einer derzeit in großen Teilen brachliegenden Fläche und insbesondere wegen der geplanten Durchwegung aus dem Planbereich über St. Matthäus zur Friedberger Straße bzw. über das Grundstück des TSG Hochzoll zur Wendelsteinstraße befürchtet, dass es wegen des erhöhten Kunden- und Fußgängerverkehrs, sowie des Lärms aus den technischen Anlagen und der Nutzung selbst zu einer Beeinträchtigung der bisher ruhigen und ungestörten Wohnverhältnisse und damit auch zu einem Wertverlust der Immobilien und der Wohnqualität im an den Planbereich angrenzenden Bereich kommen wird. Durch die festgesetzte Höhenlage von ca. 1,2 m über dem angrenzenden Niveau könnten Schäden an bestehenden Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenzen entstehen und es wären Maßnahmen zu ergreifen, um eine Störung der Privatsphäre durch die Einblicke in die bisher uneinsehbaren Gärten und Häuser zu verhindern.

Durch die mit der Planung beabsichtigte Umsetzung des im ISEK-Hochzoll festgeschriebenen Stadtteilzentrums „Hochzoll Mitte“ wird es wegen der verbesserten Infrastruktur, dem besseren Angebot bei der Versorgung und der guten Erreichbarkeit nicht zu einer Abwertung der angrenzenden Grundstücke kommen.

Zur Vermeidung von potentiellen Lärmkonflikten zwischen dem geplanten Stadtteilzentrum und der bestehenden Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Daraufhin wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

So sind die Oberkanten baulicher Anlagen als Abschirmung, die gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten, festgesetzt worden. Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist erst nach Herstellung dieser Lärmschutzschirmkanten zulässig. Auch ist eine Anlieferung nur in bestimmten Bereichen hinter den Lärmschutzschirmkanten zulässig.

Die Lüftungs- und Kühlaggregate sind nur an den Gebäudeseiten zulässig, die in Richtung der oberirdischen Stellplatzfläche orientiert sind. Damit sind sie in entgegengesetzter Richtung zur vorhandenen Wohnbebauung angeordnet.

Anlieferungen und Warenumsschlag auf der oberirdischen Stellplatzfläche sind ausschließlich tagsüber (d. h. zwischen 06.00 und 22.00 Uhr) möglich. Der Kfz-Kundenverkehr auf der oberirdischen Stellplatzfläche 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.

Mit Ausnahme zum Grundstück der TSG Hochzoll sind grundsätzlich zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden. Zur Verbesserung der Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen des Stadtteilzentrums und der im Osten vorhandenen Wohnbebauung wurde der Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und überbaubarer Fläche abweichend von den Regelungen der BayBO von 3,0 m auf 4,5 m erhöht.

Das Planungskonzept sieht u.a. die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Nutzung des bestehenden Kellergeschosses als Tiefgarage und deren Erweiterung unter der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage vor. Daher ist das Niveau des Platzes auf die Höhe der bestehenden Bebauung festgelegt worden. Die im nördlichen Bereich des Plangebiets geplante Wegeverbindung in Ost-West-Richtung schließt ohne Höhensprung an das angrenzende Geländeniveau an.

Aufgrund der Höhenlage des bestehenden Lebensmittelmarktes ergibt sich zwar auf der Westseite der Grundstücke 2997/18 und 2997/77 ein Höhenunterschied von ca. 1 m, der jedoch über eine Rampe bis zur Südwestecke des Grundstückes Fl.-Nr. 2997/77 auf das hier bestehenden Niveau hinunter führt. Die detaillierte Gestaltung und Maßnahmen zum Sichtschutz sind Bestandteil der Freiflächenplanung und werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt.

## **Sicherung der Weiterführung der Durchwegung von der Hochzoller Straße durch das Stadtteilzentrum zur östlichen Wendelsteinstraße**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden regte das Tiefbauamt an, die Fortführung der Durchwegung von der Hochzoller Straße durch das Stadtteilzentrum bis zur westlichen Wendelsteinstraße zu schaffen. Dies soll durch die Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges und dem entsprechenden Grundstückserwerb erfolgen, um hier eine Verbindung zwischen der westlichen und östlichen Wendelsteinstraße herbeizuführen.

Daher wurde der Geltungsbereich entsprechend um die Flächen des Fuß- und Radweges erweitert und die entsprechenden Festsetzungen auch zur Sicherung eines auf Privatgrund vorhandenen Kanals in diesem Bereich getroffen.

## **Vermehrung von auf der roten Liste stehenden Pflanzenteilen der zu fällenden Schwarzpappel**

Von Seiten des Bund Naturschutzes wurde angeregt, Pflanzenteile der auf der Roten Liste stehenden und zu fällenden Schwarzpappeln zu vermehren und so zu erhalten.

Auf Nachfrage beim Bayerischen Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht ist eine Vermehrung von Schwarzpappeln durch Samen mittlerweile möglich. Zudem liegt dem Bayerischen Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht aufgrund eines größeren Vorkommens von Schwarzpappeln entlang des Lechs südlich von Augsburg ausreichend Genmaterial aus diesem Genpool vor. Ein Erhalt von Pflanzenteilen ist somit nicht notwendig.

## **Immissionsschutz**

Auf Anregung des Eisenbahn-Bundesamtes und der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche (Anlieferung, Nutzung der Stellplatzfläche durch Kunden, technische Installationen an den Gebäuden) und deren Einwirkungen auf die Nachbarschaft beurteilt. Zudem wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Schienenlärm der Friedberger Straße, der Hochzoller Straße und der südlich verlaufenden Bahnlinien durch die schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH vom 04.07.2011 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.03.2012 und Abschätzung vom 09.08.2013 eingehend untersucht.

Wegen der Lage an einer verkehrsstarken Hauptverkehrsstraße können verkehrsbedingte Schallimmissionen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen z.B. zur Schalldämmung von Außenbauteile schutzbedürftiger Räume werden die schalltechnischen Orientierungswerte weitestgehend eingehalten.

Auch wurden zur Vermeidung von potentiellen Lärmkonflikten zwischen dem geplanten Stadtteilzentrum und der bestehenden Wohnbebauung im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. So wurden Schirmkanten, die

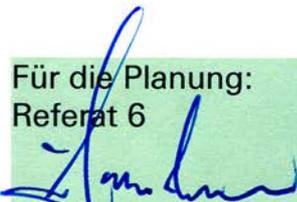
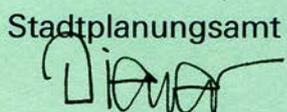
gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten, festgesetzt. Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist erst nach Herstellung dieser Lärmschutzschirmkanten zulässig und wurde durch eine Parkraumbewirtschaftung zeitlich begrenzt. Auch ist eine Anlieferung nur in bestimmten Bereichen hinter den Lärmschutzschirmkanten zulässig. Die Anordnung von Lüftungs- und Kühlaggregate sind nur in Richtung der oberirdischen Stellplatzanlage und damit in entgegengesetzter Richtung zur vorhandenen Wohnbebauung zulässig.

## Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von 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 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg 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.

 Für die Planung: Referat 6	 Stadtplanungsamt	 Planungsbüro
Gerd Merkle Berufsmäßiger Stadtrat	Norbert Diener Amtsleiter	gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik