

VORENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 683

„Nördlich der Ulstettstraße, westlich der Straße ‚Am
Mittleren Moos‘“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am: _____
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	5
A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	6
C.3. Schlussbestimmungen	12
D. Begründung	13
D.1. Anlass der Planung	13
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	14
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	14
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	14
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	14
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	15
D.2.5. Topografie, Vegetation	15
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	16
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	17
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	17
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	18
D.3.3. Planfeststellung AVA	19
D.4. Planungsvorgaben	19
D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	19
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)	20
D.4.3. Grün- und Freiflächenkonzept der Stadt Augsburg, Arten- und Biotopschutzprogramm	21
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	21
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	21
D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen	23
D.5.3. Erschließungskonzept	28
D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept	32
D.5.5. Immissionsschutzkonzept	34
D.5.6. Ver- und Entsorgungskonzept	37
D.6. Umweltbericht	40
D.6.1. Einleitung	40
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	41
D.6.3. Zusätzliche Angaben	59
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	64
D.8. Städtebauliche Statistik	65
D.8.1. Plangebietsfläche	65
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	67
E.1. Vorschriften und Regelwerke	67
E.2. Altlasten	67
E.3. Bodendenkmäler	67
E.4. Umlegung der Versorgungsnetze	68
E.5. Vorsorgender Bodenschutz	68
E.6. Barrierefreiheit	68
E.7. Baumschutzverordnung	68
F. Anlagen	69
F.1. Luftbild	69

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	70
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	71
F.4. Bebauungsplan Nr. 662.....	72
F.5. Zusatzkontingente (Lärmemissionskontingente)	73
F.6. Baumbestand (Teilbereich West)	74
F.7. Baumbestand (Teilbereich Ost)	75
F.8. Plankonzept.....	76
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	77

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
AVA	Abfallverwertung Augsburg Kommunalunternehmen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
12. BImSchV	Störfall-Verordnung
17. BImSchV	Verordnung über die Verbrennung und die Mitverbrennung von Abfällen
39. BImSchV	Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN 45691	Deutsche Industrienorm zur Geräuschkontingentierung
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GI	Industriegebiet

Abkürzung	Erläuterung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
GrüKo	Grün- und Freiflächenkonzept der Stadt Augsburg
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HQ ₁₀₀	Statistisch etwa alle 100 Jahre wiederkehrendes Hochwasserereignis
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa der 1,5-fache Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
L _{EK}	Lärmemissionskontingent in Dezibel pro Quadratmeter
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
Nr.	Nummer
OK	Oberkante baulicher Anlagen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
STEK	Stadtentwicklungskonzept
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WP	Wertpunkt

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 683, „Nördlich der Ulstettstraße, westlich der Straße ‚Am Mittleren Moos‘“, als Satzung:

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

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 15.04.2024.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 15.04.2024.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 15.04.2024.

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 einschließlich Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 683, „Nördlich der Ulstettstraße, westlich der Straße ‚Am Mittleren Moos‘“ wird in der Gemarkung Lechhausen für den Bereich zwischen der Straße Am Mittleren Moos (einschließlich) im Osten, den gewerblich-industriell genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 1700/5, 1700/7, 1700/66 und 1700/80 sowie der Endorfer Straße im Süden, dem als Feldweg genutzten Grundstück Fl.Nr. 1723 im Westen und dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 1724 im Norden aufgestellt. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

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

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GI 1 und GI 2 gekennzeichnete Bereich wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,

- Einzelhandel,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zurückgehalten und versickert werden kann.

Ergänzende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkanten (OK) baulicher Anlagen dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhe über Normal Null (ü. NN) nicht überschreiten. Gebäudeoberkante (OK) ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Attika) des einzelnen Gebäudes.
- (2) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen etc., die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 3,00 m überschreiten.
- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf den einzelnen Bauflächen jeweils nur bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bezugspunkt hierbei ist das auf dem jeweiligen Baufeld natürlich anstehende Geländeniveau.

§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude auch mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden können.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- (3) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sowie Höhenangaben der baulichen Anlagen bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

- (1) Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der eigens hierfür festgesetzten Fläche („St“) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von ebenerdigen Stellplatzanlagen oder mehrgeschossigen Parkpaletten zulässig.
- (2) Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weitergehende Regelungen zu oberirdischen Kfz-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen etc. werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Die Dächer der Gebäude im Industriegebiet sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender Attika auszubilden. Mindestens 10 % der gesamten Dachflächen sind zu begrünen.
- (2) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu führen.

Weitergehende Regelungen zur Fassaden-/Dachgestaltung und zu Einfriedungen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.

§ 10 Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen werden nach Erarbeitung eines entsprechenden Werbekonzeptes im weiteren Verfahren ergänzt.

§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden, wobei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume als sogenannte „Klimabäume“ umzusetzen sind.
- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen und im Bereich von Stellplätzen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,00 m² bei einer Mindestbreite von 2,50 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 120 cm haben.

- (3) Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Abstand gemäß DIN 18920 zu Kanaltrassen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich sowie für die Kanäle zu treffen.
- (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) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei der Umfang der vorzunehmenden Bepflanzung und das in der Planzeichnung (Teil A) vorgegebene Gestaltungsprinzip beizubehalten sind.
- (6) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungsstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m (bei Säulenformen 5,00 m) zur Kronentraufe zu unterlassen.
- (7) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Sind Pflanzen aus Gründen ausgefallen, die einen artgleichen Ersatz nicht angeraten erscheinen lassen, sind alternative Ersatzpflanzungen mit dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen abzustimmen.

Öffentliche Grünflächen

- (8) Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Zahl mit Bäumen 1. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind jeweils für einen Straßenabschnitt Bäume einer Art zu verwenden.

Private Grün- und Freiflächen

- (9) Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- (10) Je 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- (11) Nicht überdachte ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu gliedern. Für 5 Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- (12) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzflächen und/oder natürliche Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(13) Baufeldfreimachung

Das Freiräumen des Baufeldes ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei einer Freiräumung außerhalb dieses Zeitraumes sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der gesamte Arbeitsbereich zu modifizieren.

(14) Schutz Gehölze

Bei Baumaßnahmen in direkter Nachbarschaft (Abstand kleiner 5,00 m) entlang von Gehölzbeständen sind diese außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen. Gegebenenfalls notwendige Schnitтарbeiten sind nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob Vögel oder Fledermäuse indirekt betroffen sein könnten. Lagerflächen von Betrieben müssen einen Abstand von mindestens 10,00 m zum Gehölzbestand aufweisen.

(15) Bauzeitenregelung

Die Bauzeiten von Baumaßnahmen in direkter Nachbarschaft (Abstand kleiner 5,00 m) entlang von Gehölzbeständen sind auf den Zeitraum zwischen 06:00 und 20:00 Uhr zu begrenzen. Auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern ist zu verzichten (Abstand mindestens 10,00 m). Störungsintensive Arbeiten am Gehölzrand (Abstand kleiner 5,00 m) sind bevorzugt zwischen Anfang Oktober und Mitte November durchzuführen, da dieses Zeitfenster für alle Arten unkritisch ist. Bei störungsintensiven Arbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob sensible Arten vorkommen. Bei entsprechenden Tiernachweisen sind gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Regelungen zur Pflanzliste / Pflanzenauswahl / Pflanzqualität / Pflanzdichte sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

§ 12 Grund- und Hochwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist vorrangig über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ innerhalb der einzelnen privaten Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen. Anteilig kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auch den unmittelbar angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zugeführt werden.
- (2) Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrs- und Parkplatzflächen ist unter Beachtung des Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Merkblatt DWA-M 153 „Handlungs-

empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ über die angrenzenden natur-
schutzrechtlichen Ausgleichsflächen oder die straßenbegleitenden Versickerungs-
mulden zu versickern.

§ 13 Immissionsschutz

- (1) Innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen GI 1 und GI 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m ²	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GI 1	65	50
GI 2	61	46

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j$ (dB) erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- (2) Für die im Beiplan in Anlage F.5. dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektoren k mit den Sektorenbezeichnungen A, B und C erhöhen sich die oben genannten Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k :

Sektor	Beginn	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	324°	46,5°	2	2
B	46,5°	168°	4	9
C	168°	235°	3	3

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 642629$ und $y = 5362802$ (UTM32). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den dortigen Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

- (3) Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets finden die Anforderungen der jeweils gültigen TA Lärm Anwendung.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 14 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, geändert und insoweit aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 634, „Für das Gebiet zwischen der Derchinger Straße, dem Flurbereinigungsweg Flur Nr. 1758 und 1759, der Bundesautobahn und der Stadtgrenze“, in Kraft getreten am 28.05.1971.
- Bebauungsplan Nr. 662, „Nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße“, in Kraft getreten am 08.05.1998.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16 Inkrafttreten

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

D. Begründung

in der Fassung vom 15.04.2024.

D.1. Anlass der Planung

Bereits im Laufe des Jahres 2021 wurden von zwei Augsburger Produktionsunternehmen Überlegungen zu umfangreichen Standortentwicklungen an die Stadt Augsburg herangetragen. Hierbei handelte es sich einerseits um die Zusammenfassung von Logistikfunktionen in einem neuen Logistik- und Umschlagzentrum (Flächenbedarf ca. 8 bis 12 ha) sowie andererseits um die komplette Verlagerung des Produktionsstandortes der Firma J.N. Eberle & Cie. GmbH (Flächenbedarf ca. 6 bis 7 ha). Bei einer Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen (siehe auch Kapitel D.6.2.7.1.) hat sich gezeigt, dass keine ausreichend großen gewerblich-industriellen Flächen im innerstädtischen Bereich von Augsburg verfügbar sind. Demzufolge wurden die im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (siehe auch Kapitel D.4.2.) bereits bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 als mögliche Gewerbeflächenpotenziale dargestellten Flächen im Norden des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes an der Ulstettstraße im Stadtteil Hammerschmiede für eine potenzielle Entwicklung ausgewählt. Im Rahmen eines Berichtes wurden die Entwicklungsbestrebungen und die möglichen Entwicklungsflächen am 26.01.2022 dem Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss und am 17.02.2022 dem Bau-, Hochbau- und Konversionsausschuss (BSV/22/07109) vorgestellt, die sich beide für eine Flächenentwicklung nördlich der Ulstettstraße ausgesprochen haben.

Im Juli 2022 hat sich ein Unternehmen aus dem Projekt zurückgezogen, während sich die Firma J.N. Eberle & Cie. GmbH zwischenzeitlich für eine Umsiedlung an den vorliegenden Standort im Stadtteil Hammerschmiede entschieden hat. Basierend auf den konkreten Anforderungen dieses Unternehmens und den tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen wurde in den letzten Monaten daher in enger Abstimmung mit diesem Unternehmen, dessen Projektentwickler und den maßgebenden städtischen Fachdienststellen eine Variante für eine Teilentwicklung der gewerblichen Potenzialflächen auf einem rund 6,5 ha umfassenden Areal westlich der Straße ‚Am Mittleren Moos‘ erarbeitet. Prämisse für diese Teilentwicklung war, dass dadurch die perspektivische Entwicklung der im STEK aufgezeigten gewerblichen und sonstigen Flächenpotenziale in nördlicher und westlicher Fortführung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes künftig nicht erschwert bzw. verhindert wird. In einem mündlichen Bericht wurde dieser veränderte Sachstand dem Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss am 19.07.2023 vorgestellt (BER/23/09495).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zielgerichtete Entwicklung dieser Teilflächen auf Grundlage der Anforderungen des Produktionsunternehmens ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 683 „Nördlich der Ulstettstraße, westlich der Straße ‚Am Mittleren Moos‘“ erforderlich, in welchem unter anderem die konkrete Nutzungsart festgesetzt wird. Zudem wird die Erschließung der künftigen Bauflächen, deren städtebauliche Gliederung in Lage und Höhe, die Gestaltung und Verknüpfung von quartiersübergreifenden Strukturen in Bezug u. a. auf Verkehrs-, Wege- und Grünbeziehungen sowie der Arten- und Naturschutz (Fortführung bestehender Ausgleichsflächen etc.) in diesem BP verbindlich geregelt. Parallel hierzu muss auch der FP der Stadt Augsburg für den Bereich „Nördlich der Ulstettstraße, westlich

der Straße ‚Am Mittleren Moos‘ im Planungsraum Hammerschmiede (FP 1995-202) geändert werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 683 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff dieses BP umfasst den Bereich zwischen der Straße Am Mittleren Moos (einschließlich) im Osten, den gewerblich-industriell genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 1700/5, 1700/7, 1700/66 und 1700/80 sowie der Endorfer Straße im Süden, dem als Feldweg genutzten Grundstück Fl.Nr. 1723 im Westen und dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 1724 im Norden. Sämtliche Grundstücke innerhalb des BP Nr. 683 liegen in der Gemarkung Lechhausen.

Das Areal liegt etwa 4,50 km nordöstlich der Augsburger Innenstadt im Südosten des Stadtteiles Hammerschmiede am nördlichen Ende des Gewerbe-/Industriegebietes „Nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße“. Das gesamte Plangebiet des BP Nr. 683 umfasst etwa 10,13 ha.

D.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die für die gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn. 1726 und 1727 befinden sich in privatem Eigentum, während die Grundstücke Fl.Nrn. 1725 und 1726/1 im Eigentum der Stadt Augsburg liegen. Der Projektentwickler befindet sich in Verhandlungen, um alle erforderlichen Grundstücke in ihr Eigentum zu bekommen. Sie treten als alleiniger Ansprechpartner bei der Entwicklung des gesamten Planbereiches auf.

Die in den Umgriff einbezogenen Teilflächen der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Straße Am Mittleren Moos (Grundstück Fl.Nr. 1801) und eines unmittelbar nördlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Weges (Grundstück Fl.Nr. 1759) befinden sich im Eigentum der Stadt Augsburg. Auch bei den teilweise überplanten öffentlichen Grünflächen des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 „Nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße“ (Grundstück Fl.Nr. 1700/11) handelt es sich um ein Grundstück der Stadt Augsburg.

Für die geplante Erweiterung des Straßenraumes der Straße Am Mittleren Moos, sowie die künftigen öffentlichen Wege- und Grün-/Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes wird nach deren Herstellung eine Übertragung auf die Stadt Augsburg erfolgen.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil der Flächen im Umgriff des Plangebietes wird derzeit noch als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe Anlage F.1.). Die teilweise überplanten Verkehrsflächen der Straße Am Mittleren Moos sind im südlichen Drittel nahezu vollflächig mit Asphalt versiegelt. Die nördlichen zwei Drittel dieser Straße sind bislang noch nicht ausgebaut. Hier verläuft ein geschotterter landwirtschaftlicher Weg nach Norden,

der nach Osten, zum Betriebsgelände der AVA Augsburg hin, teilweise durch einige Gehölz-/Grünstrukturen (Wildwuchs) begrenzt wird.

Die teilweise überplanten öffentlichen Grünflächen des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 (Fl.Nr. 1700/11) sind als extensive Wiesenflächen mit wechselnden Gehölzstrukturen und Geländesenken unter anderem auch zur Aufnahme des im südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet Lechhausen-Nord anfallenden Niederschlagswassers gestaltet. Gebäude- oder sonstiger Baubestand ist im Bereich des Plangebietes bislang noch nicht vorhanden.

D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Im Norden wird der Planbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, die sich nach Norden bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 erstrecken. Im Osten grenzen an die Verkehrsflächen der Straße Am Mittleren Moos, die vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen der AVA (Abfallheizkraftwerk, Bioabfallvergärungsanlage etc.) einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und internen Verkehrsflächen unmittelbar an. Im Süden folgen auf die bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen des BP Nr. 662 bis auf Höhe des Straßenraumes der Bürgermeister-Wegele-Straße zahlreiche gewerbliche/industrielle Betriebe sowie verschiedene umwelttechnologische Einrichtungen und Institute (Umwelt-Technologisches Gründerzentrum, bifa Umweltinstitut etc.) mit vorwiegend großmaßstäblichen, mehrgeschossigen Gebäudestrukturen. Einige wenige noch nicht baulich genutzte Flächen werden in diesem Bereich derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen des Plangebietes setzen sich die öffentlichen Grünflächen in Form von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in westlicher Richtung bis auf Höhe der Verkehrsflächen der Mühlhauser Straße (Bundesstraße 2) fort. Auf diese, mit Geländemulden und Gehölzstrukturen gestalteten Flächen folgen in nördlicher Abfolge wiederum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen. Sowohl die Ausgleichsflächen als auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Westen durch den Straßenraum der Bundesstraße 2 begrenzt.

D.2.5. Topografie, Vegetation

Mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 465,7 - 466,5 m ü. NN ist das überplante Areal weitestgehend eben.

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung haben sich auf dem Großteil des Plangebietes bislang kein Gehölzaufwuchs oder sonstige naturschutzfachlich wertvollen Strukturen entwickelt. Lediglich auf den Restflächen zwischen dem landwirtschaftlichen Weg (Fl.Nr. 1759) in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos und dem östlich gelegenen Betriebsgelände der AVA hat sich auf den dortigen Ruderal-/Sukzessionsflächen in den letzten Jahrzehnten infolge von natürlicher Sukzession bereichsweise Gehölzaufwuchs (Sträucher, vereinzelte Laubbäume jüngeren Alters) durch Anflug entwickelt.

Auf der überplanten öffentlichen Grünfläche des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 sind zahlreiche Baumgruppen und Einzelgehölze (Pappeln, heimische Laubbäume) unterschiedlichsten Alters und Ausprägung vorhanden, mit einem teilweise sehr dichten Un-

terwuchs aus Sträuchern und Stauden, im Mosaik mit ruderalen Grasfluren. Einige wenige der hier vorhandenen und auch weiterhin fortbestehenden Bestandsbäume unterliegen dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung.

Sämtliche Gehölzstrukturen im Plangebiet wurden landschaftsplanerisch erfasst und bewertet (siehe Kapitel D.6.2.6.1.).

Schutzgebiete oder kartierte Biotop sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lech-Wertach-Ebene. Es ist der naturräumlichen Untereinheit „Friedberger Au“ zuzuordnen, welche aufgrund der ebenen Verhältnisse und hohen Grundwasserstände ehemals durch großflächige Vermoorungen auf abgelagerten Kiesen geprägt war. Der Planbereich selber ist jedoch seit Jahrzehnten weitestgehend entwässert und zum Teil aufgefüllt. Im Bereich der Auffüllungen sind punktuell Belastungen bis zu dem Zuordnungswert von 1.2 (Z 1.2) aufgetreten, wobei der überwiegende Teil des Oberbodens und der Auffüllungen keine Belastungen aufweist. Detaillierte Aufschlüsse über die Bodenverhältnisse, Geländeauffüllungen und Altlasten gibt eine bereits durchgeführte Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht vom 28.01.2022), deren Erkenntnisse im Detail in Kapitel D.6.2.2.4 dargelegt werden.

Das Plangebiet liegt im Umgriff der Untersuchung „Lechhauser Moos - Wie verbessern wir Natur- und Klimaschutz im Moos?“ des Bund Naturschutz Bayern e.V. vom 18.01.2023. Aus einer Prüfung der Bodendaten geht gleichwohl hervor, dass durch die Planung keine Moorböden betroffen sind.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 464,50 m ü. NN am nördlichen und ca. 465,00 m ü. NN am südlichen Rand des Plangebietes. Bezogen auf die erfasste mittlere Geländehöhe von ca. 466,50 m ü. NN (siehe Kapitel D.2.5.) ist bei Grundwasserhöchstständen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 1,50 bis 2,00 m auszugehen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Westen bzw. Nordwesten in Richtung des Lechs ausgerichtet. Dieser verläuft als nächster Vorfluter in einer Entfernung von ca. 3,00 km westlich des Plangebietes. Bei den durchgeführten Baugrunderkundungen ergaben sich in Tiefen von ca. 3,00 m erste Hinweise auf das Grundwasser (Mittelwasserstand).

Im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 650 m Entfernung verläuft am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße der Siebenbrunnenbach vorwiegend als Trockengerinne in Richtung des Stadtteiles Hammer Schmiede. Nach der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Plangebiet weder bei einem hundertjährigen (HQ_{100}) noch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Im Übrigen wird die Ausführungen zum Schutzgut Wasser im Umweltbericht (Kapitel D.6.2.2.5) verwiesen.

In Luftbildern aus dem Jahr 1945 sind vereinzelt Bombentrichter erkennbar, die auf ein Vorkommen von Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes schließen lassen. Vor Beginn von Bautätigkeiten wird eine Kampfmittelsondierung durchgeführt, um potenzielle

Verdachtspunkte lokalisieren und ggf. erforderliche Folgemaßnahmen (Einzelfundbergung etc.) festlegen zu können.

D.2.7. Verkehrliche Anbindung

Die MIV-Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Mittleren Moos, welche nach Süden eine Verbindung zur Bürgermeister-Wegele-Straße gewährleistet. Über diese Straße besteht eine direkte Verbindung nach Westen zur Bundesstraße B 2 (Mühlhauser Straße) und damit auch zur ca. 1 km nordwestlich liegenden A 8 -Autobahnanschlussstelle „Augsburg Ost“. Zudem ist über die Bürgermeister-Wegele-Straße und die Kreisstraße AIC 25 in östlicher Richtung eine Verbindung zum A 8 - Autobahnanschluss „Friedberg“ gesichert. Nach Süden besteht für den MIV über die Bürgermeister-Wegele-Straße und die Mühlhauser Straße eine direkte Verbindung zu den Stadtteilen Lechhausen und Hammerschmiede sowie weiterführend zur Augsburger Innenstadt.

Über die bestehenden Fußwege oder teilweise kombinierten Geh- und Radwege entlang der umliegenden Straßen (Am Mittleren Moos, Ulstettstraße, Bürgermeister-Wegele-Straße) ist das Plangebiet auch für Fußgänger und Radfahrer angemessen erschlossen. Zudem verlaufen in den bereits umgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 teilweise kombinierte Geh- und Radwege.

Durch den ÖPNV ist das Änderungsgebiet an Werktagen über die nur wenige Gehminuten entfernt liegenden Haltestellen „Endorferstraße“ (Ulstettstraße) und „Umweltzentrum“ (Am Mittleren Moos) der städtischen Buslinie 48, in teilweise geringer Taktung, erreichbar. An Samstagen verkehrt sie nur einmal pro Stunde. Unter der Woche in den Abendstunden, ab Samstagnachmittag und an Sonntagen verkehrt die Linie 48 gar nicht. Von beiden Haltestellen aus ist mit dieser Linie sowohl das Siedlungsgebiet Lechhausen als auch der ÖPNV-Knoten „Berliner Allee“ direkt angebunden, wobei von letztgenanntem die Straßenbahnlinie 1 und mehrere städtische Buslinien direkt in die Augsburger Innenstadt fahren.

Innerhalb des südlich gelegenen Gewerbe-/Industriegebietes ist eine Trasse für die Localbahn freigehalten, wobei bislang ausschließlich ein Anschlussgleis an die AVA realisiert wurde.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FP) überwiegend als „landwirtschaftliche Flächen allgemein“ dargestellt. Die geplante Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos in Richtung Norden ist Bestandteil dieser landwirtschaftlichen Flächen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind flächenhaft „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ dargestellt. Die teilweise überplanten öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes „Nörd-

lich der Bürgermeister-Wegele-Straße“ sind als lineare, „allgemeine Grünfläche“ ausgewiesen. Das gesamte überplante Areal liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes „Augsburg-Mühlhausen“, was insbesondere bei der Errichtung von hohen Baukörpern (über 25 m) von Bedeutung ist.

Die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung des Plangebietes lässt sich aktuell aus den Darstellungen des FP nicht entwickeln, so dass dieser für den Bereich „Nördlich der Ulstettstraße, westlich der Straße ‚Am Mittleren Moos‘“ im Planungsraum Hammerschmiede (1995-202) im Parallelverfahren entsprechend geändert werden muss. Hierbei werden die überplanten Flächen als „Industriegebiet“ mit „allgemeinen Grünflächen“ im südlichen, westlichen und nördlichen Randbereich dargestellt. Innerhalb der nördlichen und westlichen Grünfläche erfolgt eine Darstellung von „Einzelbäumen oder Alleen“. In der südlichen Grünfläche werden die hier bereits vorhandenen Gehölzstrukturen als „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ gekennzeichnet. Die Trasse der künftigen Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos wird als Bestandteil des „Industriegebiets“ ausgewiesen. Entlang der westlichen Begrenzung des Änderungsbereichs wird zudem die Trasse einer möglichen Verlängerung der Localbahn linear von Süden nach Norden als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird auch zukünftig innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes „Augsburg - Mühlhausen“ liegen.

D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des BP Nr. 683 ist größtenteils nicht Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP) oder einer sonstigen Satzung nach BauGB, sondern liegt im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB. Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung liegen somit bislang nicht vor.

Die Straße Am Mittleren Moos und deren gedachte nördliche Verlängerung (landwirtschaftlicher Weg mit Begleitgrün) sind Bestandteil des seit dem 28.05.1971 rechtskräftigen BP Nr. 634 „Zwischen der Derchinger Straße, dem Flurbereinigungsweg Fl.Nrn. 1758 und 1759, der Bundesautobahn und der Stadtgrenze“ (siehe Anlage F.2). Dieser BP wird als obsolet behandelt, da er in vielen Teilbereichen zwischenzeitlich geändert wurde und der verbleibende nördliche Teilbereich sich im Zuge der Planfeststellung für die AVA grundsätzlich abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt hat. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 634 ist damit nicht mehr vollziehbar. Seine formelle Aufhebung ist beabsichtigt.

Ein Streifen im Süden des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 08.05.1998 rechtskräftigen BP Nr. 662 „Nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße“ (siehe Anlagen F.2 und F.4), der diese Flächen als „öffentliche Grünflächen“ mit darin integriertem „öffentlichem Geh- und Radweg“ planungsrechtlich sichert. Die Grünflächen sind als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zielsetzung des BP Nr. 662 ist die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblich-industriellen Entwicklung mit zugehörigen Erschließungs- und Grün-/Ausgleichsstrukturen auf den Flächen nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Entwicklung von neuen gewerblich-industriellen Nutzflächen mit randlichen Grünflächen bzw. naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und einem Ausbau der Straße Am Mittleren Moos nach Norden ist die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 683 erforderlich. Mit Inkrafttreten des BP Nr. 683 wird der BP Nr. 662 in dem überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

D.3.3. Planfeststellung AVA

Für das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Areal der Abfallverwertungsanlage Augsburg (AVA) wurde ein abfallrechtliches Planstellungsverfahren durchgeführt und formal mit Beschluss vom 28.01.1991 abgeschlossen, welcher den in Kapitel D.3.2. genannten BP Nr. 634 in Teilen ersetzt. Diese Planfeststellung gilt mittlerweile als immissionsschutzrechtliche Genehmigung fort.

D.4. Planungsvorgaben

D.4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Augsburg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Metropole eingestuft. Die Metropolen sollen gemäß LEP als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Eine Ausweisung von Bauflächen soll grundsätzlich an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1). Dabei sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (Ziel 3.2). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Im Regionalplan für die Region Augsburg (9) ist die Stadt Augsburg als Oberzentrum ausgewiesen, in dem unter anderem darauf hingewirkt werden soll, die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts im Bereich der Hochtechnologie zu sichern und weiter zu verbessern (Ziel B II 2.1.2). Aufgrund der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern - Greater Munich Area“ ist anzustreben, die sich hierdurch ergebenden Entwicklungschancen zu nutzen (Grundsatz B II 2.1.2). Dabei sind die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung einander möglichst so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird (Grundsatz B V 1.1).

Die zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Augsburg geplante gewerblich-industrielle Entwicklung kann zwar mangels Flächenverfügbarkeit nicht im Innenbereich verwirklicht werden, jedoch im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende, gewerblich-industrielle Nutzflächen sowie mit großem Abstand zu Wohnbebauung und entspricht insofern den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

D.4.2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene STEK ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt (inklusive städtische Beteiligungen) von gesamtstädtischer Bedeutung heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen.

Das STEK und das Räumliche Leitbild geben auch für die potenziellen gewerblichen Entwicklungsflächen in nördlicher Fortführung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes an der Ulstettstraße im Stadtteil Hammerschmiede wesentliche Zielsetzungen vor, die bei der Entwicklung dieser Flächen zu berücksichtigen sind.

Die baulich zu entwickelnden Flächen sind Bestandteil eines in der Zielplanung des STEK bereits als gewerbliches Bauflächenpotenzial ausgewiesenen Areals zwischen Mühlhauser Straße und Abfallverwertungsanlage. Bei dessen Entwicklung ist einer entsprechenden An-/Einbindung an die polyzentrale und polyaxiale Stadtstruktur besondere Beachtung beizumessen.

Bei einer gewerblich-industriellen Entwicklung des gesamten gewerblichen Bauflächenpotenzials ist auf mögliche/gewünschte Wechselwirkungen und Synergien zu einer potenziell benachbarten Wohnbaunutzung auf dem Areal nordwestlich der Mühlhauser Straße (stadtstruktureller Zusammenhang zur Hammerschmiede, Abbau von Barrieren etc.) zu achten.

Wegen der Lage der gewerblichen Potenzialflächen im Randbereich eines Regionalen Grünzuges sowie im Wirkungsbereich einer Kalt- und Frischluftbahn ist eine stadtklimatologisch möglichst günstige Anordnung/Ausformung neuer Bau- und Grünstrukturen anzustreben. Zudem sind im gesamten Gebiet Maßnahmen für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung (Grundwassermanagement, grundstücksnahe Niederschlagswasserversickerung, Ableitung Niederschlagswasser in Siebenbrunnenbach etc.) zu berücksichtigen.

Bei der Anlage neuer Grün- und Freiraumstrukturen ist eine Anbindung an die ökologisch und als Sport- und Bewegungsräume besonders bedeutenden Freiräume entlang des westlich verlaufenden Siebenbrunnenbaches anzustreben. Die neuen Strukturen sollen auch den konzeptionellen Überlegungen zu einer direkten Geh- und Radweganbindung zwischen Autobahnsee und Hammerschmiede bzw. Gewerbegebiet Augsburg-Ost nicht entgegenstehen.

Bei der künftigen Erschließung des Gebietes ist ein Schwerpunkt auf umweltfreundliche und multimodale Mobilitätsformen zu legen. Insbesondere ist die bereits im südlich angrenzenden Gewerbe-/Industriequartier enthaltene Möglichkeit eines Anschlusses an die Localbahn im Bereich der baulichen Entwicklungsflächen aufzugreifen. Zudem ist neben einer angemessenen Anbindung an das innerstädtische Radwegenetz auch eine angemessene Anbindung an die perspektivisch geplante übergeordnete Radverbindung entlang des Siebenbrunnenbaches aufzuzeigen.

Der Analyseprozess im STEK identifiziert für den Augsburger Nordosten einen großen Handlungsbedarf. Daraus wurde das STEK-Pilotprojekt „Integrierte Gebietsentwicklung

Augsburg Ost“ (GewerbeExWoSt) abgeleitet. Im Kontext des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) wurde deshalb das Entwicklungskonzept „Gewerbequartier Lechhausen Nord“ erarbeitet (Juli 2017). Die darin formulierten Entwicklungsziele wie die Verbesserung der Erschließung des Gebietes im Umweltverbund, die städtebauliche Aufwertung der öffentlichen Räume / Erhöhung der Aufenthaltsqualität, eine energetische, funktionale und gestalterische Optimierung des Gebäudebestandes sowie ein ökologisches Management von Grund- und Niederschlagswasser sind auch im Plangebiet zu beachten.

D.4.3. Grün- und Freiflächenkonzept der Stadt Augsburg, Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Grün- und Freiflächenkonzept (GrüKo) der Stadt Augsburg (Stand: 09/2021) ist das Plangebiet als Bestandteil eines „Bauflächenpotenzials“ (Industrie, Gewerbe) verzeichnet, bei dessen Entwicklung eine entsprechende Durchgrünung vorzusehen ist.

Die am nördlichen Randbereich des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 vorhandenen Grünstrukturen sind als Schwerpunktbereiche Naturschutz erfasst, zumal diese auch bereits teilweise als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für die bestehenden Gewerbe-/Industriestrukturen fungieren. Über diese Flächen sowie entlang des Siebenbrunnensbaches verläuft ein Radrundweg, welcher insbesondere durch das Anlegen neuer Wege im Augsburger Norden in den letzten Jahren entstanden ist und entlang des Lechs bis zum Kuhsee führt. Als Ziel wurde im GrüKo eine Entwicklung des Naherholungsschwerpunktes nördlich der A 8 (Autobahnsee, Ludwigshof etc.) durch Verbesserung der Erreichbarkeit und Qualifizierung der Infrastruktureinrichtungen im Rahmen „Fahrradstadt Augsburg“ formuliert.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) 2015 stellt im Plangebiet keine besonderen Arten- und Biotopvorkommen fest.

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

D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die gewerblich-industrielle Standortverlagerung eines seit Jahrzehnten im Stadtgebiet von Augsburg ansässigen Traditionsunternehmens und Neuausrichtung seines gesamten Produktionsstandortes an dem verkehrsgünstig und abseits von schützenswerten Wohn- und sonstigen Nutzungen gelegenen Standort, nachdem im Stadtgebiet Augsburg keine ausreichend großen und geeigneten gewerblich-industriellen Innenentwicklungspotenziale verfügbar sind. Damit können zahlreiche Arbeitsplätze langfristig am Standort Augsburg gesichert werden.

Nachdem die bereits im STEK bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 als mögliche Gewerbeflächenpotenziale dargestellten Flächen (siehe Kapitel D.4.2.) im Norden des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes an der Ulstettstraße in Augsburg-Hammerschmiede im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, wird zur planungs-

rechtlichen Sicherung dieser Nutzung der qualifizierte BP Nr. 683 „Nördlich der Ulstettstraße, westlich der Straße ‚Am Mittleren Moos‘“ aufgestellt. In diesem werden die bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Entwicklungsflächen als „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO mit zugehörigen Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen- und Wegeflächen) sowie Grünflächen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Planungskonzept

Grundlage für die Einleitung der Bauleitplanverfahren (BP und FP) war ein mit dem Stadtplanungsamt sowie weiteren maßgebenden städtischen Fachdienststellen abgestimmtes Plankonzept der Tricer Management GmbH, Gevelsberg vom September 2023 (siehe Anlage F.8.).

Dieses Konzept sieht für das überplante Areal eine von Westen nach Osten parallel zu den öffentlichen Grünflächen des südlich bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes an der Ulstettstraße durchlaufende Bebauungsstruktur vor (Gesamtlänge ca. 300 m), die vorwiegend aus einer etwa 15 m hohen Produktionshalle mit integrierter Kranlaufbahn besteht. Die Höhenausbildung dieser Halle ergibt sich aufgrund der funktionalen Anforderungen der geplanten gewerblich-industriellen Produktion, geht dabei aber nicht über das Niveau der bereits bestehenden, ebenfalls großmaßstäblichen Anlagenbestandteile der benachbarten AVA im Osten bzw. den im Süden vorhandenen gewerblich-industriellen und umwelttechnologischen Gebäudestrukturen hinaus. Unmittelbar südlich an die Produktionshalle baulich angesetzt, sollen in einem mehrgeschossigen Gebäuderiegel (ca. 3 Geschosse) die erforderlichen Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und sonstigen Räume für die Beschäftigten und Nutzer des Betriebs realisiert werden. Die gesamte Produktionshalle einschließlich Gebäuderiegel soll mit Flachdach und umlaufender Attika ausgeführt werden. Nach Norden werden auf den gewerblichen Nutzflächen im aktuellen Konzept ca. 0,80 ha für eine potenzielle Erweiterung der Produktionshalle vorgehalten.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Produktionsstandortes ist über eine Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches des BP Nr. 683 vorgesehen. Neben einer Hauptein-/ausfahrt im Norden soll im Süden des Produktionsstandortes eine weitere Ausfahrt zur Straße Am Mittleren Moos möglich sein. Die interne Erschließung des Standortes ist über einen Erschließungsring im Randbereich des künftigen Betriebsareals vorgesehen. Bei Bedarf können von diesem Ring aus perspektivisch Tiefhofflächen mit Ladebuchten im Bereich der Produktionshalle angedient werden.

Die weiteren Flächen im Umfeld der Produktionshalle und des internen Erschließungsringes sollen vorwiegend als Grünfläche gestaltet werden, die partiell auch als Regenrückhaltebecken/Versickerungsbecken genutzt werden können.

Das gesamte Produktionsgelände muss aus Sicherheitsaspekten eingezäunt werden.

Unmittelbar südlich dieser Einfriedung soll die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens der Mitarbeiter und Besucher in Form von oberirdischen Stellplätzen bzw. einer Parkpalette vorgesehen werden. Darüber hinaus sollen hier überdachte Fahrradabstellplätze und Sonderabstellplätze (Lastenfahrräder etc.) verortet werden. Die Erschließung dieser Flächen soll separiert vom eigentlichen Betriebsverkehr über eine eigene Ein-/Ausfahrt im Osten an die Straße Am Mittleren Moos erfolgen.

Zur Sicherung einer angemessenen grünordnerischen Vernetzung mit den Grün- und Ausgleichsflächen des bereits bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbe-/Industriegebietes und dem umgebenden Landschaftsraum, soll das gewerblich-industriell genutzte Areal nach Süden, Westen und Norden durch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und öffentliche Grünflächen räumlich gefasst werden. Im Hinblick auf eine potenzielle Weiterentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzflächen nach Norden sollen innerhalb dieser Flächen auch wichtige fuß- und radläufige Wegeverbindungen gesichert und eine perspektivische Erweiterung des Streckennetzes der Localbahn (Vorhaltung Trasse) ermöglicht werden. Zudem soll den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen auch ein Teil des auf den gewerblichen Nutzflächen anfallenden Niederschlagswassers zugeleitet werden können.

D.5.2. Begründung einzelner Festsetzungen

D.5.2.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das im südlich angrenzenden Gewerbe-/Industriegebiet bereits geltende Planungsrecht (siehe Kapitel D.3.1. und D.3.2) und des für den geplanten Produktionsbetrieb vorgesehenen Nutzungsspektrums werden die Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 683 als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (GI 1, GI 2) festgesetzt. Die im Plangebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich dabei im Wesentlichen an dem Nutzungskatalog der BauNVO.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie werden aufgrund der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flugplatzes „Augsburg - Mühlhausen“ generell ausgeschlossen, nachdem für einen wirtschaftlichen Betrieb derartiger Anlagen regelmäßig von einer Höhenausdehnung von deutlich über 25 m auszugehen ist, was für den Flugbetrieb im Bauschutzbereich ggf. problematisch ist.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen reinen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der Randlage des Plangebietes funktional und gestalterisch nicht vereinbar sind. Zudem würde die Ansiedlung einer öffentlich nutzbaren Tankstelle erfahrungsgemäß auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße Am Mittleren Moos nach sich ziehen, was an diesem Standort nicht gewünscht ist, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft unter anderem bereits eine Tankstelle an der Bürgermeister-Wegele-Straße existiert.

Mit dem Ausschluss der gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden schutzbedürftige Nutzungen an dem durch Verkehrslärm (B 2, A 8) und Gewerbelärm sowie durch mögliche sonstige Einwirkungen aus der benachbarten AVA bereits stark vorbelastetem Standort soweit möglich ausgeschlossen. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hätte ansonsten kaum lösbare Konflikte mit bestehenden gewerblich/industriellen Nutzungen im Umfeld zur Folge. Zudem ist durch den beabsichtigten Mehrschichtbetrieb des Unternehmens bereits eine durchgängige Kontrolle des gewerblich-industriellen Produktionsstandortes gewährleistet.

Mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandel/Einzelhandelsbetrieben können Beeinträchtigungen von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren-/Versorgungsbereichen in den umliegenden Stadtteilen verhindert werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, stünde weiterhin im Widerspruch zu dem ursächlichen Planungsziel, der Ansiedlung eines Produktionsbetriebes, und würde in dieser dezentralen Lage auch zu einer weiteren Belastung der Verkehrsinfrastruktur durch Kundenverkehre führen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel/Einzelhandelsbetrieben wird auch den Zielen des EHK 2016 (BSV/16/01034) Rechnung getragen, welches festhält, dass das Plangebiet in keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt. Nach den Zielen des EHK 2016 sind außerhalb von ausgewiesenen Standortbereichen keine weiteren Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen.

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Discotheken etc.) sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution werden im Plangebiet generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung eine Minderung der Gebietsqualität im gesamten gewerblich-industriell geprägten Umfeld herbeiführt. Wesentliche Grundlage hierfür ist der Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten vom 29.06.2017 (BSV/17/00321). Dieser enthält ein von der Bauverwaltung erarbeitetes, bauplanungsrechtliches Konzept zur Steuerung dieser Nutzungen. Anhand des darin enthaltenen Prüfschemas ist erkennbar, dass sich das Plangebiet und dessen Umfeld in einer bedeutenden Lage im Bereich des nördlichen Stadteingangs sowie des hochwertigen Gewerbegebiets „Augsburg Umweltpark“ (Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau ExWoSt) befindet. Die Integrierte Gebietsentwicklung „Augsburg Umweltpark“ hat die Qualifizierung des angrenzenden Gewerbe-/Industrieareals zum Gegenstand. Durch die ansässigen Betriebe und Institute hat das Areal eine große Bedeutung für die Gewerbestruktur Augsburgs. Zudem soll die gegenständliche Entwicklungsfläche im Wesentlichen industriellen Produktionsbetrieben zur Verfügung stehen. Für diese Art von Betrieben können im Augsburger Stadtgebiet nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung gestellt werden, weswegen Flächenkonkurrenzen soweit verhindert werden sollen. Vergnügungsstätten und Betriebe des Rotlichtmilieus führen oft zur Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe. Sie suchen oftmals die „räumliche Nähe“ zueinander, um gewisse „Synergieeffekte“ zu nutzen. Eine derartige Ansiedlung dieser Nutzungen würde zwangsläufig die Funktion des gesamten Gewerbe-/Industriequartiers nachhaltig verschlechtern. Mit dem Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution kann städtebaulichen Fehlentwicklungen gegengesteuert und ein Trading-Down-Effekt innerhalb des gesamten gewerblich-industriell geprägten Umfeldes vermieden werden. Das Gewerbe- und Industriegebiet Lechhausen-Nord ist gemäß o.g. Prüfschema nicht als Potenzialfläche zur Ansiedlung derartiger Nutzungen einzustufen, zumal es am nördlichen Siedlungsrand gewissermaßen als „Visitenkarte“ für das Stadtgebiet Augsburg fungiert.

D.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Gebäudeoberkante (OK) baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an den Vorgaben des BP Nr. 662, die im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden sollen. In Anlehnung an die Festlegungen des BP Nr. 662 soll im Plangebiet eine Erhöhung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 unter der Bedingung möglich sein, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und versickert werden kann. Inwiefern ein Anteil des Niederschlagswassers als Überlauf in die Ausgleichsflächen und die dort geplanten Muldensysteme, Senken etc. zugeführt werden kann, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen konkretisiert. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist hierzu ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Selbst unter Inanspruchnahme dieser Möglichkeiten zur Erhöhung der GRZ wird der für Industriegebiete nach § 17 BauNVO gültige Orientierungswert für die Obergrenze (GRZ 0,8) auch künftig im gesamten Planbereich eingehalten.

Die festgesetzte maximale Oberkante (OK) der Gebäude im Planbereich von 487,0 m ü. NN (über Normal Null) ergibt sich aus den baulichen und funktionalen Anforderungen des Unternehmens. Bezogen auf die mittlere Geländehöhe am überplanten Standort von 466,5 m ü. NN und der erforderlichen Nivellierung und geringfügigen Anhebung der Topografie ergibt sich damit eine absolute Höhenausdehnung der neuen Gebäude von etwa 19,5 m. Die auf den benachbarten, gewerblich-industriellen Nutzflächen entlang der Ulstettstraße geltenden Vorgaben zur maximalen Höhenausdehnung (maximale Höhe baulicher Anlagen 20 m) können im Plangebiet somit fortgeführt werden. In Verbindung mit den umgebenden Bestandsstrukturen kann damit auch künftig ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau am nördlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes gewährleistet werden. Zudem wird eine im Bauschutzbereich des Flugplatzes „Augsburg - Mühlhausen“ für den Flugbetrieb kritische Höhenausdehnung von über 25 m damit künftig noch deutlich unterschritten, so dass keine Auswirkungen auf den Flugbetrieb infolge der geplanten Bebauung zu erwarten sind.

Insgesamt werden mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das neue Industriegebiet die Dichtewerte und Höhenniveaus der umliegenden Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen aufgenommen, so dass eine verträgliche Einbindung der neuen Gebäudestrukturen in die vorhandenen gewerblichen/industriellen Baustrukturen nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße gesichert werden kann.

D.5.2.3. Sonstige Festsetzungen

D.5.2.3.1. Höhenlage, Bezugspunkte

Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhenvorgaben auf Meter über Normal Null (m ü. NN) bei der Gebäudeoberkante (OK) wird nicht nur die vorhandene Topografie im Bereich des Plangebietes angemessen berücksichtigt, es kann für den nachfolgenden Vollzug des BP auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhenvorgaben gesichert werden.

Damit sich auch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen etc. der künfti-

gen Architektur unterordnen, wird für diese Anlagen eine maximale Überschreitungsmöglichkeit der jeweiligen Gebäudeoberkante (OK) von 3,00 m zugelassen. Ausgenommen von dieser gestalterischen Vorgabe in Bezug zum Abstand von Dachaufbauten von der Attika sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, da angesichts des gewerblich-industriellen Umfelds die Nutzung erneuerbarer Energien in diesem Fall als gewichtiger Belang erachtet wird, als mögliche Beeinträchtigungen für das Stadtbild.

Zur Vermeidung von zu starken Eingriffen in die vorhandene Geländemodellierung und Bewahrung der gewachsenen Geländestruktur werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maximalmaß von 1,50 m beschränkt. Geländeauffüllungen zum Zwecke der Verbesserung des Versickerungsvermögens über dem hoch anstehenden Grundwasser sind damit in geringem Umfang möglich, ohne dass aber die Gefahr besteht, dass die Freianlagen des neuen Industriegebietes künftig durch große Gräben, Wälle etc. verunstaltet werden. Zudem können mit dieser Vorgabe auch die erforderlichen Versickerungsmulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers realisiert werden.

Das Erfordernis für Regelungen zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt.

D.5.2.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise können die für den Betrieb des Produktionsunternehmens erforderlichen, zusammenhängenden (Länge von über 50 m) Gebäudevolumen gesichert werden.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich grundsätzlich an der entsprechenden Systematik im südlich angrenzenden BP Nr. 662. Demzufolge bieten auch die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet die für eine gewerblich-industrielle Entwicklung notwendige Flexibilität. Neben den zwingend erforderlichen Gebäudestrukturen für die aktuell geplante Verlagerung des Produktionsstandortes bietet das gewählte Bau Feld perspektivisch auch die Möglichkeit einer angemessenen betrieblichen Erweiterung.

Die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken bestimmen sich nach den gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Sowohl gegenüber den bestehenden Strukturen der unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete als auch zu den Anlagen der östlich liegenden AVA können deutlich größere Abstandsflächen als die gesetzlich vorgeschriebenen 0,2 H bzw. 3 m eingehalten werden. Damit können die für gewerblich-industrielle Nutzflächen geltenden gesetzlichen Vorgaben für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung auch nach Umsetzung des neuen Industriegebietes gewährleistet werden, so dass im Plangebiet und dessen Umfeld auch künftig gesunde Arbeitsverhältnisse (bzw. im BP Nr. 662 auch ggf. gesunde Wohnverhältnisse) vorliegen. Nachdem die Aufenthalts- und Büroräume in dem unmittelbar an die Produktionshalle angebauten Gebäuderiegel ohne weitere Vorbauten etc. vorgesehen sind, kann für diese künftig eine Belichtung und Belüftung gesichert werden, die über den Mindestanforderungen des Art. 6 BayBO für Industriegebiete (0,2 H) liegt.

D.5.2.3.3. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

Für den neuen Produktionsstandort sollen die nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg erforderlichen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze vorzugsweise in einem definierten Bereich im Süden/Südosten des künftigen Betriebsstandortes in einer Parkpalette umgesetzt werden. Alternativ ist der Nachweis von gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Mitarbeiter- und Besucherstellplätzen auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden den erheblichen Stellplatzbedarf räumlich komprimiert in mehrgeschossigen Stellplatzanlagen unterzubringen, um negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Stadtklima zu minimieren. Die genaue Verortung und Ausgestaltung der zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (Kfz) erforderlichen Anlagen erfolgt im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Objekt- und Freiraumplanung. Die hohen Grundwasserstände und die Lage im wassersensiblen Bereich führen dazu, dass sich das Plangebiet nicht dafür eignet, Stellplätze in Tiefgaragen zu realisieren. Tiefgaragen werden deswegen grundsätzlich in dem Plangebiet ausgeschlossen.

Um auf dem künftig am nördlichen Stadtrand liegenden Gewerbe-/Industriestandort störende, kleinteilige Einbauten und bauliche Anlagen auf ein Minimum zu reduzieren, sollen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der großzügig dimensionierten Baufenster liegen. Die Flächen außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen können damit als Grün- bzw. Ausgleichsflächen gestaltet und für die Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Zusätzliche Regelungen zu Fahrradabstellplätzen und Nebenanlagen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet.

D.5.2.3.4. Gestaltungsfestsetzungen, Dächer, Einfriedungen, Werbeanlagen

Für sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebietes werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und einer umlaufenden Attika festgesetzt. Mit diesen Vorgaben kann nicht nur eine einheitliche, homogene Dachlandschaft im neuen Industriegebiet erzielt werden, es können damit auch die strukturellen Merkmale der gewerblich-industriellen Gebäudestrukturen des bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes fortgeführt werden.

Mit der gewählten Dachform wird generell eine flächensparende und ökologische Bauweise ermöglicht, zudem können im Bereich des geplanten Gebäuderiegels (Büro-, Aufenthalts-, Sozialräume etc.) auch im obersten Geschoss vollwertig nutzbare Räume angeboten werden. Die zwingend festgesetzte Begrünung von min. 10 % der gesamten Dachfläche der hier vorgesehenen Flachdächer leistet zudem einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Pufferraum für Niederschlagswasser, Nutzung solarer Energie, Auswirkung auf das Mikroklima etc.). Die in Art. 44a BayBO verankerte Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie in angemessener Auslegung auf hierfür geeigneten Dachflächen schließt diese Dachbegrünung grundsätzlich nicht aus, da auch unter derartigen Anlagen eine Begrünung der Dachflächen technisch realisierbar ist. Zudem sollen auch die sonstigen, nicht begrünnten Dachflächen der neuen Produktionshalle zur Nutzung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Zur hohen Freiraumqualität im Umfeld der neuen, großmaßstäblichen Produktionshalle trägt die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten etc.) bei. Zudem entspricht diese Vorgabe auch dem gängigen Stand der Technik für derartige Anlagen.

Eine Konkretisierung der Gestaltung von notwendigen Einfriedungen des neuen Produktionsstandortes erfolgt im weiteren Verfahren, wobei die Sicherheitsaspekte des Unternehmens bei der Gestaltung (Höhenausbildung etc.) und Verortung (separate Einfriedung Produktionsstandort und Bereich der Mitarbeiter-/Besucherstellplätze etc.) dieser Einfriedungen eine besondere Beachtung erfahren.

Regelungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden und weitergehende Gestaltungsvorgaben werden bei Bedarf im weiteren Verfahren erarbeitet. Parallel zum weiteren Verfahren wird auch ein Werbekonzept erarbeitet. Zielsetzung hierbei ist eine weitestgehend zurückhaltende Ausprägung von Werbeanlagen im neuen Industriegebiet, so dass eine übertrieben kommerzielle Prägung der neuen, großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und Freiräume vermieden werden kann, für das ansiedelnde Unternehmen aber trotzdem eine angemessene Präsentations- und Werbeplattform verbleibt.

D.5.3. Erschließungskonzept

D.5.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Verlängerung des Straßenraumes der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches des BP Nr. 683. Neben der Erschließung des neuen Produktionsstandortes kann mit dieser Verlängerung auch ein erster Ansatz für eine perspektivische Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzflächen in Richtung Norden zur Bundesautobahn A 8 entsprechend der Empfehlung des STEK (siehe Kapitel D.4.2.) gesichert werden. Der Querschnitt der Straße Am Mittleren Moos wird in diesem Zusammenhang in einer Breite von 20,80 m ausgeführt. Neben einer 6,50 m breiten Fahrbahn können damit beidseits der Straße jeweils 4,50 m breite, kombinierte Geh- und Radwege und 2,65 m breite Grünflächen mit Baumpflanzungen gesichert werden, über die auch das anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann. Am nördlichen Ende der geplanten Straßenverlängerung wird eine Wendeanlage für Sattelschlepper und dreiachsige Müllfahrzeuge (Durchmesser mindestens 25 m) ausgebildet. Mit der gewählten Erschließung können bei einer perspektivischen Entwicklung im Norden des Plangebietes bzw. westlich bis zur Mühlhauser Straße (B 2) sowie darüber hinaus alle möglichen Erschließungsoptionen offengehalten werden.

Um im Havariefall etc. auf der Straße Am Mittleren Moos bzw. bei einer möglichen späteren Teilung des Industriegebietes eine weitere Erschließungsmöglichkeit gewährleisten zu können, wird in Verlängerung der Endorferstraße ein kurzer öffentlicher Stich nach Norden angeboten. In einem Querschnitt von insgesamt 12,00 m soll neben der Verlängerung der Straße (Straßenbreite 6,50 m) auch ein mindestens 2,00 m breiter Gehweg mit begleitendem Grünstreifen bis zum Industriegebiet geführt werden.

Die Detaillierung der Straßenraumgestaltung in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos und der Endorferstraße erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem

Mobilitäts- und Tiefbauamt. Über die vorgenannten Straßen ist das neue Industriegebiet auch für die Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge angemessen erschlossen.

Mit der geplanten Entwicklung des neuen Industriegebietes im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Verteilung der Verkehre im benachbarten städtischen Straßennetz verbunden. Die gesamten Neuverkehre (Lieferverkehre, Mitarbeiterverkehre etc.) des neuen gewerblich-industriellen Produktionsstandortes müssen leistungsfähig über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können. Zur Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens und der entstehenden Verlagerungen/Mehrverkehre im umliegenden städtischen Straßennetz wurde von der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH, München eine Verkehrsuntersuchung für die geplante Entwicklung des Produktionsstandortes am gewählten Standort durchgeführt (Verkehrsuntersuchung vom 21. September 2023). Basierend u. a. auf den Daten der amtlichen Verkehrszählungen im Jahr 2019 (Mühlhauser Straße) und ergänzenden Verkehrszählungen/-erhebungen an den für die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung maßgebenden Knotenpunkten im Januar 2022 wurden in Abstimmung mit dem Mobilitäts- und Tiefbauamt hierbei folgende Bezugsfälle untersucht:

Analysefall 2019/2022

Heutige Situation ohne pandemiebedingte Effekte.

Prognose-Nullfall 2035

Summe aus Analysefall 2022 und allgemeinem Verkehrszuwachs im umliegenden Straßennetz im Prognosejahr 2035, aber noch ohne die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung im Plangebiet.

Prognose-Planfall 2035

Summe aus Prognose-Nullfall 2035 und der gewerblich-industriellen Entwicklung im Plangebiet.

Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurden mögliche Auswirkungen der aktuell geplanten gewerblich-industriellen Standortverlagerung des Augsburger Produktionsunternehmens auf die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte im Bereich der benachbarten Verkehrswege untersucht und bewertet. Infolge des geplanten Betriebsablaufes des neuen Produktionsstandortes (Mehrschichtbetrieb etc.) sind bei der Neuansiedlung des Unternehmens ca. 630 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag (Neuverkehre) zu erwarten, von denen ca. 530 Fahrten pro Tag auf Pkws (Mitarbeiter, Besucher etc.) und ca. 100 Fahrten pro Tag auf Lkws (Lieferverkehre etc.) entfallen. Bei der gewählten Erschließung des neuen Produktionsstandortes über die Straße Am Mittleren Moos ergibt sich mit Berücksichtigung dieser Neuverkehre im Prognose-Planfall 2035 in der Ulstettstraße und der Straße Beim Grenzgraben eine Mehrung um jeweils ca. 100 Kfz-Fahrten täglich, während in der Straße Am Mittleren Moos südlich des Knotens mit den vorgenannten Straßen von einer Mehrung um ca. 400 Kfz-Fahrten täglich auszugehen ist. Im Rahmen der vorgenommenen Leistungsfähigkeitsberechnung bzw. bereits vorhergehender Untersuchungen wurden an den maßgebenden signalisierten und nicht signalisierten Bestandsknotenpunkten im Umfeld des Plangebietes (einschließlich Zu- und Auffahrtsrampen am A8-Anschlussbereich Augsburg-Ost) deren Leistungsfähigkeit in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde für den Prognose-Planfall 2035 ermittelt. Hierbei hat sich gezeigt, dass nahezu alle signalisierten

und unsignalisierten Knotenpunkte auch bei Umsetzung der aktuell geplanten Standortverlagerung im Prognose-Planfall 2035 eine gute bzw. zumindest mittlere Qualitätsstufe aufweisen und damit auch künftig noch leistungsfähig sind.

Lediglich am signalisierten Knotenpunkt der Mühlhauser Straße (B 2) mit der Bürgermeister-Wegele-Straße hat sich gezeigt, dass dieser im Prognose-Planfall 2035 keine ausreichende Verkehrsqualität aufweist. Maßgebend für diese Beurteilung ist hierbei die morgendliche Spitzenstunde, bei der insbesondere in der nördlichen Zufahrt (Mühlhauser Straße) die Fahrstreifenlänge des Linksabbiegers in die Bürgermeister-Wegele-Straße im Bestand nicht ausreichend bemessen ist, so dass hier eine Überlastung dieser Verbindung prognostiziert ist. Rechnerisch ergibt sich für die Linksabbieger aus Norden eine Rückstaulänge von ca. 210 m. Zudem lässt der Bestandsausbau des Knotens ein gleichzeitiges Abbiegen zweier Lkw aktuell nicht zu, wodurch sich die Leistungsfähigkeit bzw. Verkehrsqualität weiter reduziert. Nachdem der Anteil der Neuverkehre aus der geplanten Unternehmensverlagerung in Bezug auf die Gesamtverkehrsmenge im Prognose-Planfall 2035 letztlich aber nur sehr gering ist (weniger als 1 %), weist der Knoten Mühlhauser Straße/Bürgermeister-Wegele-Straße bereits im Prognose-Nullfall 2035 (ohne geplante gewerblich-industrielle Entwicklung) keine ausreichende Leistungsfähigkeit bzw. Verkehrsqualität auf. Selbst ohne Berücksichtigung der geplanten Unternehmensverlagerung ergibt sich für die prognostizierte Verkehrsbelastung (Prognose-Nullfall 2035) rechnerisch unter anderem ein Erfordernis für eine Rückstaulänge von ca. 200 m für die Linksabbieger aus Richtung Norden. Für diesen Knoten ist demzufolge auch ohne die aktuell geplante gewerblich-industrielle Standortverlagerung in den kommenden Jahren eine Optimierung der Leistungsfähigkeit erforderlich, zumal sich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall in der Abendspitze in dieser Zufahrt nahezu keine Änderung ergibt. Im weiteren Verfahren werden für diesen Knoten daher noch folgende Möglichkeiten zu einer Optimierung der Verkehrsabwicklung näher geprüft:

Nördliche Zufahrt (Mühlhauser Straße)

- Erweiterung der Länge der Linksabbiege-Fahrstreifen auf beiden Fahrstreifen auf eine Rückstaulänge von 210 m;
- bauliche Anpassung des Knotenpunktes im Bereich der Linksabbieger, um ein gleichzeitiges Linksabbiegen von zwei Lkw ohne Behinderung zu ermöglichen;
- Vorsortierung der Lkw auf Mühlhauser Straße in Abhängigkeit zum jeweiligen Ziel.

Östliche Zufahrt (Bürgermeister-Wegele-Straße)

- Erweiterung der Länge der beiden Linkseinbiege-Fahrstreifen auf ca. 85 m.

D.5.3.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Für Fußgänger und Radfahrer werden im Bereich der geplanten Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos beidseitig kombinierte Geh- und Radwege angeboten, die einerseits eine angemessene fuß- und radläufige Erschließung des neuen Produktionsstandortes ermöglichen, andererseits aber auch bereits auf eine perspektivische Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzflächen nach Norden ausgelegt sind. Ergänzend wird in den geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zwischen dem neuen Produktionsstandort und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet ein 4,00 m breiter, vom MIV nicht tangierter Anlagenweg neu angelegt, welcher für Fußgänger und Radfahrer eine West-Ost-Verbindung vom bestehenden Weg im Westen zu

den Wegen entlang der Straße Am Mittleren Moos ermöglicht und auch an die Endorferstraße angebunden werden soll. Von dem bestehenden Weg im Westen aus wird zudem ein 4,00 m breiter Geh- und Radweg innerhalb der westlich geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in nördliche Richtung geführt. Dieser endet zwar momentan am nördlichen Plangebietsrand, soll aber perspektivisch über die bestehende Überführung der Mühlhauser Straße zu einer direkten, öffentlichen Geh- und Radwegeanbindung zwischen Autobahnsee und Hammerschmiede bzw. Gewerbegebiet Augsburg Ost beitragen. Neben der Stärkung der überregionalen Geh- und Radwegevernetzung sollen die neu geplanten Wege auch für die Erholung der Mitarbeiter des Unternehmens im Plangebiet bzw. benachbarter Bestandunternehmen genutzt werden können, welche über diese die Grün- und Ausgleichsflächen im Umfeld des geplanten Produktionsstandortes erschließen können.

Die vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen entlang des südlichen Abschnittes der Straße Am Mittleren Moos, entlang der Ulstettstraße und der Bürgermeister-Wegele-Straße bleiben weiterhin bestehen.

Das gesamte Plankonzept ist durchwegs auf einen barrierefreien Ausbau der öffentlichen Freiräume und Straßenräume ausgelegt.

D.5.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr und Localbahn

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV über die nur wenige Gehminuten entfernt liegenden Haltestellen „Endorfer Straße“ und „Umweltzentrum“ der städtischen Buslinie 48 ausreichend erschlossen. Über die geplanten, kombinierten Geh- und Radwege entlang der Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos und die neue West-Ost-Wegeachse in der südlichen Ausgleichsfläche ist das neue Industriegebiet direkt mit diesen Haltestellen verknüpft. Ein Netzausbau des ÖPNV infolge der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung ist im üblichen Haltestellenradius nicht erforderlich, jedoch eine Ausweitung des Fahrplans auf die gesamte Woche und über die Hauptverkehrszeiten hinaus mit einer engeren Taktung.

Bei einer perspektivischen Entwicklung weiterer gewerblich-industriellen Nutzflächen auf den nördlich liegenden Flächen in Richtung Bundesautobahn A 8 könnte die Stadtbuslinie 48 über die geplante Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos weiter nach Norden geführt werden.

Im Hinblick auf eine perspektivische Entwicklung des in der Zielplanung des STEK bereits als gewerbliches Bauflächenpotenzial ausgewiesenen Areals zwischen Mühlhauser Straße und der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 (siehe Kapitel D.4.2.) wird am westlichen Rand der westlichen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen eine Trasse für die Localbahn planungsrechtlich gesichert. Diese stellt die Verlängerung der im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes bereits vorgehaltenen Trasse nach Norden sicher.

D.5.3.4. Ruhender Verkehr

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens für die Beschäftigten, Nutzer und Besucher des im neuen Industriegebiet geplanten Produktionsstandortes muss gemäß den Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg grundsätzlich auf den künftigen privaten gewerblich-industriellen Grundstücksflächen nachgewiesen

werden. Gemäß Plankonzept sind diese Stellplätze vorzugsweise in einem separat eingefriedeten Areal im Südosten des künftigen Industriegebietes vorgesehen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und damit auch des künftigen Versiegelungsanteils sollen die Mitarbeiter- bzw. Besucherstellplätze vorzugsweise in diesem Bereich in Form einer Parkpalette realisiert werden. Die Ausbildung einer Tiefgarage scheidet im Plangebiet aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers generell aus. Die konkrete Ausgestaltung der Mitarbeiter-/Besucherstellplätze erfolgt im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Objekt- und Freiraumplanung.

Neben den Kfz-Stellplätzen sollen auch witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten für die nach der städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradstellplätze umgesetzt werden. Deren konkrete Verortung und Ausgestaltung sowie mögliche Sonderstellplätze für Lastenfahräder oder E-Bike-Ladestationen werden ebenfalls im weiteren Verfahren untersucht.

D.5.4. Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Die grünordnerische Gestaltung des neuen Gewerbequartiers basiert auf den Grundüberlegungen des aktuellen Plankonzepts der Tricer Management GmbH, Gevelsberg vom September 2023 (siehe Anlage F.8.), zu dem das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm zu einer ersten landschaftsplanerischen Vertiefung der Grün- und Freiflächenplanung hinzugezogen wurde.

Wie die bestehenden Betriebsareale im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet wird auch das geplante Industriegebiet auf eine möglichst großflächige Überbauung ausgelegt, so dass vorwiegend in deren Randbereich Möglichkeiten zu einer grünordnerischen Gestaltung verbleiben. Neben den grünordnerischen Funktionen muss der Großteil dieser Flächen auch als Versickerungsmulden etc. zur Aufnahme des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Dachflächen des neuen Produktionsgebäudes herangezogen werden. Mit ihrer randlichen Lage am Übergang zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen diese Mulden dabei so konzipiert werden, dass sie insbesondere bei Starkregen und ähnlichen Ereignissen einen Überlauf in die Ausgleichsflächen und die dort geplanten Muldensysteme, Senken etc. ermöglichen. Die konkrete Gestaltung der privaten Grünstrukturen im Bereich der künftigen Gewerbe-/Industrieflächen erfolgt im weiteren Verfahren in Zusammenhang mit der Konkretisierung der Objekt-, der Freiraum- und der Entwässerungsplanung. Durch die Festsetzung von Mindestwerten für zu pflanzende Bäume pro nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie für die Bepflanzung von Stellplatzanlagen ist hierfür im Bebauungsplan ein Mindeststandard gesetzt, der eine qualitätsvolle Durchgrünung ermöglicht.

Der Schwerpunkt des grünordnerischen Konzepts liegt auf den künftig öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen. Hierzu sieht es im Westen und Süden des Industriegebiets zwei großzügig bemessene öffentliche Grünachsen vor, die künftig vorwiegend zur Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen fungieren sollen (siehe auch Kapitel D.6.2.6.1.). Mit diesen Grünachsen kann das Freiraumkonzept des südlich bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes aufgegriffen und weiter nach Norden fortgeführt werden. Mit der geplanten Gestaltung dieser Flächen mit Gehölzstrukturen, extensiven Wiesenflächen und kleineren Gewässerflä-

chen (Teiche, Senken etc.) können nicht nur die mit der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden, die Flächen können auch teilweise als Retentionsflächen für anfallendes Niederschlagswasser genutzt werden. Zudem entstehen auch abwechslungsreiche und attraktive Aufenthalts-/Erholungsräume, die mit den integrierten Geh- und Radwegen für die Mitarbeiter und Nutzer der umliegenden gewerblich-industriellen Nutzflächen erschlossen werden.

Über die neuen Grün- und Freiraumstrukturen kann nicht nur eine Anbindung an die ökologisch und als Sport- und Bewegungsräume besonders bedeutenden Freiräume entlang des westlich verlaufenden Siebenbrunnenbaches ermöglicht werden, sie schaffen auch eine attraktive Vernetzung mit den umgebenden Siedlungsräumen (unter anderem perspektivische Geh- und Radwegeanbindung zwischen Autobahnsee und Hammerschmiede bzw. Gewerbeschwerpunkt Augsburg Ost). Zudem kann insbesondere die westliche, in einer Breite von über 50 m vorgesehene Grünstruktur mit ihrer Ausrichtung von Norden nach Süden auch wichtige stadtklimatologische Funktionen übernehmen. Über die als Kaltluftentstehungsgebiet fungierenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes kann der Kaltluftstrom über die westliche Grün-/Ausgleichsachse nach Süden in das angrenzende Siedlungsgebiet geführt werden, wo er über die hier bereits bestehenden Grünachsen des Gewerbe- und Industriegebietes weiterverteilt werden kann.

Im Norden wird das Industriegebiet zudem durch eine 10,00 m breite öffentliche Grünfläche zum angrenzenden Landschaftsraum hin abgerundet, die mit Laubbäumen bepflanzt werden soll. Mit diesem Grünstreifen kann bis zu einer perspektivischen Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzflächen nach Norden in Richtung Bundesautobahn A 8 eine angemessene Eingrünung des Plangebietes in Richtung Autobahn erzielt werden. Im Bereich der Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos werden beidseits innerhalb des neuen Straßenraumes begleitende Grünstreifen vorgesehen, die einerseits als Versickerungsmulden zur Aufnahme des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers fungieren können, andererseits sind in diesen Flächen auch Baumpflanzungen vorgesehen, die eine alleeartige Begrünung dieses Straßenraumes ermöglichen. Ähnlich verhält es sich mit den Gehölzpflanzungen entlang der Verlängerung der Endorferstraße.

Insgesamt sichert die für das Plangebiet vorgesehene Grün- und Freiraumplanung, die im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den maßgebenden städtischen Fachdienststellen noch weiter konkretisiert und detailliert wird, eine dem Standort angemessene Freiflächen- und Aufenthaltsqualität im Umfeld des geplanten Produktionsstandortes.

In den geplanten Grün- und Ausgleichsflächen sowie entlang der Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos sowie der Endorferstraße werden klimaresistente Baumarten neu gepflanzt, die künftig deutlich besser mit den im Stadtgebiet vorherrschenden Klimaverhältnissen (Stadtklima) zurechtkommen. Die im Bereich der überplanten Grünfläche des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes vorhandenen Bestandsbäume und sonstigen Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und in die neuen Ausgleichs-/Grünstrukturen des Plangebietes integriert.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention sowie auch aus Sicht der grünordnerischen Gestaltung soll ein Teil der Dachflächen des neu entstehenden

Gebäudes begrünt werden. Diese begrünten Dachflächen können künftig auch als Habitate für Insekten und andere mobile Tierarten innerhalb der Siedlungsgebiete der Stadtteile Hammerschmiede und Lechhausen fungieren.

D.5.5. Immissionsschutzkonzept

D.5.5.1. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen einer ersten Bewertung des Schallimmissionsschutzes durch das Büro emplan, Augsburg vom Oktober 2023 wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die möglichen Auswirkungen der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung auf die Nachbarschaft untersucht.

Auf das Plangebiet wirken Geräusche angrenzender gewerblich-industrieller sowie sonstiger Betriebe und Anlagen (AVA etc.) ein. Ausgehend von einem möglichen Lärmemissionspotenzial der AVA sowie unter Berücksichtigung der umliegenden lärmemissionsseitig geregelten gewerblich-industriell genutzten Flächen ist keine Überschreitung des nach TA Lärm zulässigen Richtwerts für Industriegebiete (70 dB(A) tags und nachts) im Bereich des Plangebietes zu erwarten. Es ergibt sich kein Konfliktpotenzial und im Umkehrschluss auch keine Einschränkung für die bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen/Betriebe im Umfeld des Plangebietes.

Zudem wirken auf das Plangebiet die Geräusche des Verkehrslärms, insbesondere die aus der ca. 500 m entfernt verlaufenden Bundesautobahn A 8 sowie die der in 450 m Entfernung liegenden Mühlhauser Straße ein. Die für eine Beurteilung der Geräusche aus Verkehr zunächst heranzuziehende DIN 18005, Schallschutz im Städtebau dokumentiert für Industriegebiete keine Orientierungswerte. Auch die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) enthält keine Grenzwerte zur Lärmvorsorge im Falle von Industriegebieten.

Ausgehend von den strategischen Lärmkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2022 ist für das Plangebiet von einer Lärmbelastung von etwa 66 dB(A) auszugehen. Der Nachtwert liegt bei etwa 56 dB(A). Abgeleitet hiervon liegt die Belastung damit in etwa auf dem Pegelniveau eines Gewerbegebietes, so dass für das geplante Industriegebiet kein Konfliktpotenzial hinsichtlich Verkehrslärm gegeben ist. Neben dem Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen sind konkrete Maßnahmen zum Schallschutz infolge einwirkender Verkehrsgeräusche nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets besteht grundsätzlich kein Konflikt zwischen den emittierenden gewerblich-industriellen Anlagen und künftigen Aufenthaltsräumen derselben oder benachbarten anderen gewerblich-industriellen Anlagen. Eine konfliktfreie Zuordnung der Nutzungen ist auf der Ebene der Objekt- und Genehmigungsplanung möglich und sicherzustellen.

Mit entsprechenden baulichen Maßnahmen lässt sich für die künftigen Aufenthaltsräume (Büros, Personalräume etc.) der gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet künftig eine adäquate Aufenthaltsqualität im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im

Hochbau gewährleisten. Konservativ kann für die schalltechnische Bemessung der Umfassungsbauteile von künftigen Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 66 dB(A), tags in Ansatz gebracht werden.

D.5.5.2. Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft

Im näheren Umfeld zum Plangebiet liegen bereits eine Reihe industrieller und gewerblicher Nutzflächen. Im Süden befinden sich Industrieflächen und im Osten grenzt das Betriebsgelände der AVA unmittelbar an, die ebenfalls einer industriellen Nutzung entspricht. In Richtung Westen/Südwesten folgen zudem weitere Gewerbeflächen im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Als maßgebende schutzbedürftige Nachbarschaft für diese bereits bestehenden sowie die im Plangebiet neu geplanten gewerblich-industriellen Nutzungen fungieren insbesondere die im Stadtteil Hammerschmiede westlich der Mühlhauser Straße liegenden Wohnbauflächen, welche als allgemeines Wohngebiet eingestuft sind. Zudem befinden sich nordwestlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich und nördlich des Geländes der AVA ein schutzbedürftiges Einzelgebäude mit Übernachtungsmöglichkeit, welches in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde mit einer Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist.

Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (benachbarte Betriebsleiterwohnungen, Wohngebiete im Stadtteil Hammerschmiede etc.) werden in Verbindung mit der gewerblich-industriellen lärmtechnischen Vorbelastung aus den umliegenden Gewerbe-/Industriegebieten für die überplanten Flächen Regelungen zu deren zulässigem Emissionsverhalten erforderlich. Zur konkreten Festlegung des zulässigen Emissionsverhaltens des Plangebiets wurde in der schalltechnischen Voruntersuchung des Büros em plan, Augsburg vom Oktober 2023 die DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“) vom Dezember 2006 herangezogen. Für die Geräuschkontingentierung wurde darauf abgestellt, dass an den für die geplanten gewerblich-industriellen Nutzungen maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen Planwerte eingehalten werden, die mindestens 10 dB(A) unter den für die einzelnen Nutzungen jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) ist gewährleistet, dass die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung liegen. Unter dieser Prämisse wurde das geplante Industriegebiet intern in die beiden Teilbereiche GI 1 (nördlicher Teil) und GI 2 (südlicher Teil) mit unterschiedlichen Emissionskontingenten untergliedert (GI 1: 65 / 50 dB(A)/m² tags/nachts; GI 2: 61 / 46 dB(A)/m² tags/nachts). Mit diesen Emissionskontingenten werden in den beiden Teilbereichen die unter Berücksichtigung der lärmimmissionsschutzrechtlichen Zwangspunkte (gewerblich-industrielle Vorbelastung etc.) möglichen Planwerte (10 dB(A) unter Richtwerten) im Sinne der DIN 45691 an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. teilweise sogar unterschritten.

Im vorliegenden Fall wird als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet für das Plangebiet festgesetzt. Dies ist in Bezug auf die Höhe der Emissionskontingente zu berücksichtigen, die sich tagsüber an am TA-Lärm-Richtwert eines klassischen Industriegebietes orientieren, nachts hingegen aufgrund der genannten Einschränkungen nahe am Richtwert für ein Gewerbegebiet liegen. Die Kontingente sind mit Blick auf die mögliche Ansiedelung von lärmtechnisch erheblich störenden Unternehmen hinrei-

chend hoch festzulegen. Aus diesem Grund wurden für Teilbereiche richtungsabhängige, vor allem zur Nachtzeit erhöhte Zusatzkontingente von 2 bis 9 dB(A) vergeben. Zur Tagzeit betragen diese Zusatzkontingente 2 bis 4 dB (siehe Anlage F.5.).

Mit der in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgenommenen Kontingentierung der beiden Teilflächen GI 1 und GI 2 einschließlich zugehöriger, richtungsabhängiger Zusatzkontingente, kann künftig sowohl eine bestimmungsgemäße als auch eine mit der Umgebung verträgliche gewerblich-industrielle Nutzung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und in den Nachbargebieten auch an gesunde Wohnverhältnisse können somit auch künftig gewahrt werden.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen infolge von Gewerbeimmissionen sind neben dem Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen auf Ebene des BP Nr. 683 nicht erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des BP (Lärmkontingentierung) ist von sich ansiedelnden Betrieben im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens zusammen mit den Antragsunterlagen zu führen.

Nach der Rechtsprechung sind die Kommunen angehalten, mindestens ein Teilgebiet eines Industriegebietes ohne Emissionsbeschränkungen (Lärmkontingentierung) vorzusehen, das durchaus auch außerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen kann (sog. externe Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Hierbei ist es üblicherweise ausreichend, wenn im Stadtgebiet mindestens ein Industriegebiet vorhanden ist, für das keine Emissionsbeschränkungen bestehen (sog. Ergänzungsgebiet). Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung hat die Stadt Augsburg industrielle Flächen ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen (keine Lärmkontingentierung) vor allem den Bereichen des Stadtgebietes zugeordnet, die keine wesentlich schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft aufweisen. Für das nordöstliche Stadtgebiet ist dies u. a. der BP Nr. 625 A „Steinerne Furt“, der industrielle Nutzflächen ohne Lärmkontingentierung planungsrechtlich sichert, die auch nicht aus anderen Gründen (schutzbedürftige Nutzungen im näheren Umfeld etc.) eingeschränkt sind.

Für das Plangebiet selbst werden im BP Nr. 683 Lärmkontingente festgelegt, welche die Richtwerte der TA Lärm für Industriegebiete unterschreiten sowie anders als in der TA Lärm zwischen Tag- und Nachtwerten differenzieren. Nachdem besonders laute Betriebe im Sinne einer baugiebtsübergreifenden Gliederung aber jederzeit auf das nicht eingeschränkte Ergänzungsgebiet (BP Nr. 625 A) verwiesen werden können, ist eine Unterschreitung der Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet vertretbar, zumal die für bestimmte Richtungen zulässigen Zusatzkontingente künftig auch noch erheblich höhere Emissionen (vor allem nachts) ermöglichen.

Der BP Nr. 683 könnte auch ohne Lärmkontingentierung in ansonsten gleicher Form vorgesehen und vom Stadtrat beschlossen werden. Das planerische Ziel der Stadt ließe sich auch allein durch eine Bewertung nach TA Lärm erreichen. Die Schallkontingentierung ist, unabhängig davon, dass der Bebauungsplan auch ohne sie funktionieren würde, als zusätzliches Regelungsinstrument gewissermaßen aufgesetzt. Eine durchaus mögliche Bewertung der industriellen Entwicklung allein nach TA Lärm wurde als weniger gute Alternative im Vergleich zur Lärmkontingentierung im Zuge der Bebauungsplanung eingeschätzt. Der Vorteil der Lärmkontingentierung ist eine auf die Verlagerung des Produktionsstandorts des Augsburger Traditionsunternehmens sowie mögliche Erweiterungen bereits zugeschnittene Regelung des Schallschutzes, womit die spätere Objekt- und Genehmigungsplanung erleichtert wird.

Weitergehende Regelungen zum Immissionsschutz werden bei Bedarf im weiteren Verfahren nach Finalisierung der schalltechnischen Untersuchung und Vorliegen weiterer Erkenntnisse zur geplanten Entwicklung der AVA etc. ergänzt.

D.5.6. Ver- und Entsorgungskonzept

D.5.6.1. Wasser

Die Wasser- und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des neuen Industriegebietes kann über das in der Straße Am Mittleren Moos, der Ulstettstraße und der Endorferstraße bereits anliegende Netz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH erfolgen. Von diesem Netz aus können neue Versorgungsleitungen in die geplanten öffentlichen Straßenräume in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos bzw. der Endorferstraße eingelegt werden.

D.5.6.2. Abwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert durch die Anschlussmöglichkeit an bereits bestehende Abwasserkanäle in den umliegenden Verkehrswegen, die innerhalb der neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Verlängerung Am Mittleren Moos und Endorferstraße) fortgeführt werden können. Bei Umsetzung des geplanten Produktionsstandortes ist mit Schmutzfrachten zu rechnen, die von der bestehenden Kanalisation noch aufgenommen werden können. Demnach kann die Kläranlage die anfallenden Abwässer auch künftig ausreichend reinigen.

D.5.6.3. Niederschlagswasser

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

Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser im neuen Industriegebiet soll im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik vorwiegend auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Dabei ist vor einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich die Kontaminationsfreiheit des Untergrundes sicherzustellen, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Eine Versickerung über schadstoffbelastetes Material ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu ermitteln und zu beachten. Die Versickerung soll infolge des hoch anstehenden Grundwassers auf den privaten Grundstücksflächen weitest möglich oberflächennah, vorwiegend in den Randbereichen des Industriegebiets, über Versickerungsmulden mit einer belebten Oberbodenschicht erfolgen. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes konnte in Abstimmung

mit der Stadtentwässerung Augsburg der Nachweis erbracht werden, dass die nicht überbauten bzw. anderweitig genutzten Flächen im Industriegebiet ausreichend bemessen sind, um das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückhalten und vor Ort versickern zu können. Für die randlichen Versickerungsmulden sollen in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen Überläufe in die angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Diese können als Notüberlauf für den Fall von Starkregenereignissen dienen. Alternativ wird in Abstimmung mit den Fachdienststellen erwogen, diese Überläufe so zu realisieren, dass sie von jedem Regenereignis einen gewissen Anteil des Niederschlagswassers in Ausgleichsflächen leiten. Damit kann die in den bestehenden Ausgleichsflächen des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes bereits seit Jahren vollzogene Praxis einer temporären Wasserführung auch innerhalb des Plangebietes weiter fortgeführt werden. Darüber hinaus schafft die auf den Dachflächen z. B. im Bereich des vorgesetzten Bürotraktes des Produktionsgebäudes umzusetzende Dachbegrünung einen gewissen Puffer im Hinblick auf das auf den gewerblich-industriellen Nutzflächen anfallende Niederschlagswasser (Rückhaltung, Verdunstung).

Das auf den neu geplanten Geh- und Radwegen / Anlagenwegen innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über die belebte Oberbodenzone der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen versichert werden oder zur Bespielung von Wasserflächen (Teiche, Senken etc.) innerhalb dieser Flächen beitragen. Im Bereich der geplanten Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos bzw. der Endorferstraße soll das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die straßenbegleitenden Grünflächen (Versickerungsmulden etc.) abgeleitet werden.

Grundsätzlich bietet sich für die privaten Grundstücksflächen auch die Möglichkeit zur Errichtung von Regenwasserzisternen etc. und somit zur Grauwassernutzung des gesammelten Niederschlagswassers für Toilette, Bewässerung, Löschwasser etc. an. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungs- und Objektplanung ist zu beachten, dass bei einem Grundwasseranstieg beispielsweise bei einem etwaigen Starkregenereignis ein deutlicher Rückgang der Sickerkapazität des Untergrundes zu erwarten ist. Zudem sind bei Unterschreitung der Mindestabstände nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu Versickerungsanlagen wasserdruckhaltende Abdichtungen an den neuen Gebäuden einzubauen. Auch sind unmittelbar entlang von Versickerungsflächen verlaufende Einfriedungen bzw. anderweitige bauliche Anlagen bautechnisch hierauf abzustellen (Gefahr der Unterspülung, Stauwasser etc.).

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen konkretisiert und detailliert ausgearbeitet.

D.5.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Industriegebietes kann über das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden, das innerhalb der geplanten Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos bzw. der En-

dorferstraße erweitert werden muss. Abhängig vom genauen Leistungsbedarf des geplanten Produktionsstandortes ist gegebenenfalls die Errichtung einer oder mehrerer Transformatorenstationen innerhalb des Plangebietes notwendig. Die Standorte neuer Stationen sowie die erforderlichen Trassen mit Versorgungs- und Informationsleitungen hängen vom Lastschwerpunkt und den technischen Vorgaben der swa Netze GmbH ab und werden im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung konkretisiert.

Mit der zwingenden Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neuen gewerblich-industriellen Gebäude (Art. 44a BayBO) besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität.

D.5.6.5. Heizenergie

Für die Energieversorgung des geplanten Produktionsstandortes soll ein zukunftsfähiges, innovatives und flexibles System entwickelt werden. So sollen durch den Einsatz von Solarthermie und gebäudeintegrierter Photovoltaik, welche mit einer energieeffizienten Heiz- und Kühltechnik gekoppelt werden, vorwiegend erneuerbare Energien genutzt werden. Im Rahmen eines Energieversorgungskonzeptes werden im weiteren Verfahren verschiedene alternative Möglichkeiten für die Heizenergie-/Energieversorgung des neuen Produktionsstandortes unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen untersucht.

D.5.6.6. Telekommunikation

In den umliegenden Straßen liegen bereits Telekommunikationsleitungen der swa Netze GmbH, über die auch das neu geplante Industriegebiet erschlossen werden kann. Das bestehende Leitungsnetz kann innerhalb der geplanten Verlängerungen der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (Am Mittleren Moos, Endorferstraße) fortgeführt werden.

D.5.6.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des geplanten Produktionsstandortes ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege abgewickelt werden. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch städtische Entsorgungsfahrzeuge ist nach derzeitigem Kenntnisstand künftig nicht erforderlich. Die geplante Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos wird an ihrem nördlichen Ende mit einer auf die technischen Anforderungen der städtischen Entsorgungsfahrzeuge abgestellten Wendeanlage ausgeführt.

Die Müllbehältnisse sollen an den Abholtagen am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße (Am Mittleren Moos) zur Abholung bereitgestellt werden. Hierfür werden im weiteren Verfahren im Rahmen der konkreten Freiraumplanung entsprechende Aufstellflächen im Umfeld des neuen Produktionsstandortes konzipiert. Sonstige, darüber hinaus anfallende betriebliche Abfälle, Wertstoffe etc. sollen im Bereich der privaten Grundstücksflächen gesammelt und durch private Entsorgungsunternehmen entsorgt werden.

D.6. Umweltbericht

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

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen dann im weiteren Verfahren vervollständigt.

D.6.1. Einleitung

D.6.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung der Verlagerung des gewerblich-industriellen Produktionsstandortes eines seit Jahrzehnten im Stadtgebiet ansässigen Traditionsunternehmens und dessen Neuausrichtung an einem verkehrsgünstigen und abseits von schützenswerten Wohn- und sonstigen Nutzungen gelegenen Standort im unmittelbaren Anschluss an ein im Stadtteil Hammerschmiede bereits bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet. Auf dem Areal westlich der Straße Am Mittleren Moos soll eine großmaßstäbliche, west-ost-orientierte Produktionshalle mit zugehörigen Büro-, Aufenthalts- und Sozialräumen in einer Höhenausdehnung entsprechend den umliegenden gewerblich-industriellen Bestandsstrukturen (Gebäudehöhe ca. 20 m) realisiert werden. Mit der Sicherung von weitläufigen Grün- und Freiflächen im Randbereich sollen insbesondere die naturschutzrechtlichen (Ausgleichsflächen) und wasserwirtschaftlichen (Retentions-/Versickerungsflächen) Anforderungen an den Standort bewältigt werden. Mit den innerhalb dieser Flächen geplanten Wegen entstehen für die Mitarbeiter und Nutzer der gewerblich-industriellen Betriebe aber auch erlebbare Freiräume mit dem Standort angemessenen Erholungs- und Aufenthaltsfunktionen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Zielsetzung werden die künftig gewerblich-industriell zu nutzenden Flächen als „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO mit den erforderlichen Erschließungs- (Straßen, Wege) und Grünstrukturen (öffentliche Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) im BP Nr. 683 festgesetzt. Damit können die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen gewerblich-industriellen (südlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet) und sonstigen Nutzungen (AVA etc.) in einer dem Standort angemessenen Art und Weise nach Norden erweitert werden.

Siehe hierzu auch Kapitel D.1. „Anlass der Planung“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Für den Planbereich sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel 3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“, Kapitel D.4. „Planungsvorgaben“ und D.5. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

D.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung“.

D.6.2.1.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die überplanten öffentlichen Grünflächen des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 und die hierin vorhandenen Gehölzbestände blieben auch weiterhin erhalten und würden keine Veränderung erfahren. Auch der landwirtschaftliche Weg (Fl.Nr. 1759) in Verlängerung der Straße Am Mittleren Weg sowie die zwischen diesem und dem Betriebsgelände der AVA teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen blieben erhalten. Eine Entwicklung von großflächigen gewerblich-industriellen Nutzungs- und Gebäudestrukturen wäre auf Basis des geltenden Planungsrechts (baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB, siehe Kapitel D.3.2.) auf den überplanten Flächen nicht möglich. Ebenso wäre auch keine Entwicklung von großflächigen, naturschutzrechtlich wertvollen Grün- und Freiräumen zu erwarten, die teilweise auch eine Aufenthalts-/Erholungsfunktion übernehmen können.

D.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem neuen gewerblich-industriellen Produktionsstandort mit großflächigen Gebäude- und internen Erschließungsstrukturen umgenutzt. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung dieser gewerblich-industriellen Nutzflächen werden die Straßenräume der Straße Am Mittleren Moos und der Endorferstraße jeweils nach Norden verlängert. In diesem Zusammenhang werden auf den Trassen dieser Straßenverlängerungen die hier teilweise vorhandenen Bestandsbäume und sonstigen Gehölzflächen vollumfänglich gerodet, während die sonstigen Bestandsgehölze in der überplanten öffentlichen Grünfläche des BP Nr. 662 weiterhin gesichert und mit den neuen Grün-/Ausgleichsstrukturen vernetzt werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von großflächigen gewerblich-industriellen Nutzflächen und Gebäudestrukturen werden insbesondere westlich und südlich dieser weiträumigen, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und Grünstrukturen geschaffen, die zur Vernetzung mit umliegenden Strukturen beitragen und mit den darin geplanten Wegeflächen künftig auch eine gewisse Aufenthaltsfunktion für die Mitarbeiter

und Nutzer der gewerblich-industriellen Nutzflächen im Umfeld übernehmen können. Diese neuen Freiräume/Grünachsen können auch wichtige stadtklimatologische Funktionen des überplanten Areals (Kaltluftströme etc.) übernehmen und langfristig sichern. Mit neuen Gehölzpflanzungen innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes und im Bereich der neuen Verkehrsflächen kann der Verlust an Bestandsgehölzen künftig mehr als kompensiert werden.

D.6.2.2.1. Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs-/Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebiets. Bislang kommt den überplanten Flächen keinerlei Wohnfunktion und nur sehr bedingt eine Erholungs-/Freizeitfunktion zu, nachdem diese vorwiegend als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen genutzt werden. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Areale liegen westlich der Mühlhauser Straße, hinter einer massiven Lärmschutzwand im Stadtteil Hammerschmiede, etwa 500 m entfernt vom Plangebiet.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet insbesondere durch die Verkehrsemissionen der weiter westlich gelegenen Mühlhauser Straße (B 2), der nördlich liegenden Bundesautobahn A 8 und der sonstigen umliegenden Hauptverkehrswege (u. a. Am Mittleren Moos, Ulstettstraße, Bürgermeister-Wegele-Straße). Weiterhin gehen von den umliegenden gewerblich-industriellen und sonstigen Bestandsstrukturen (südlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet, Abfallverwertung etc.) gewerbliche Emissionen aus, welche im Rahmen einer ersten Bewertung von schalltechnischen Auswirkungen der Planung durch das Büro em plan, Augsburg vom Oktober 2023 in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde untersucht wurden. Sowohl bei den verkehrlichen als auch den gewerblichen Emissionen handelt es sich jedoch um Lärmeinwirkungen, die mit dem im Plangebiet geplanten gewerblich-industriellen Nutzungsspektrum (GI) in Einklang gebracht werden können. Zudem werden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise in Industriegebieten zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsinhaber-, Betriebsleiterwohnung etc.) im Plangebiet generell ausgeschlossen.

Bei Durchführung der Planung werden sich im Plangebiet neue verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen einstellen. Damit auch bei Umsetzung der gewerblich-industriellen Entwicklung künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung (Wohngebiete im Stadtteil Hammerschmiede etc.) gewährleistet sind, wird für das Plangebiet, unter Berücksichtigung der bereits gewerblich-industriellen Vorbelastung des Umfeldes (südlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet, AVA etc.), eine interne Gliederung der maximal zulässigen Lärmkontingente festgelegt (siehe auch Kapitel D.5.5.2.).

Mit der Planung kann ein neuer gewerblich-industrieller Produktionsstandort mit umgebenden, großzügigen Frei- und Grünräumen geschaffen werden, der städtebaulich angemessen in die gewerblich-industriellen und sonstigen Siedlungsstrukturen der Umgebung, insbesondere das unmittelbar südlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet integriert werden kann und mit diesem künftig auch funktional vernetzt wird. Die öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen, Grün- und Freiraumstrukturen verbessern nicht nur die Durchlässigkeit des gesamten gewerblich-industriell genutzten Areals für

Fußgänger und Radfahrer sowie dessen Vernetzung mit dem umliegenden Wegenetz, sondern stärken auch den Erholungs- und Aufenthaltswert der geplanten Freiräume für die künftigen Mitarbeiter und Nutzer des neuen gewerblich-industriellen Produktionsstandortes. Zudem können damit auch erste Ansätze für eine perspektivisch direkte Geh- und Radwegeanbindung zwischen Autobahnsee und Hammerschmiede bzw. Gewerbegebiet Augsburg Ost geschaffen werden. Mit der Standortverlagerung eines seit Jahrzehnten im Stadtgebiet von Augsburg ansässigen Traditionsunternehmens können zahlreiche Arbeitsplätze dauerhaft am Standort Augsburg gesichert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftetes Ackerland genutzt werden. Der Erholungs- und Freizeitwert des Areals wäre weiterhin nur sehr gering. Von einer Entwicklung von großzügigen, teilweise öffentlich erlebbaren Freiräumen und einer Verbesserung des fuß- und radläufigen Wegenetzes wäre in diesem Fall nicht auszugehen.

D.6.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Großteil der überplanten Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Infolge dieser intensiven Bewirtschaftung haben sich auf diesen Flächen in der Vergangenheit keine Gehölzstrukturen entwickelt. Die überplanten öffentlichen Grünflächen im Norden des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 sind mit mehreren Baumgruppen und Einzelgehölzen (Pappeln, heimische Laubbäume) unterschiedlichster Altersstruktur und Ausprägung ausgestaltet. Diese weisen teilweise einen sehr dichten Unterwuchs aus Sträuchern und Stauden im Mosaik mit ruderalen Grasfluren auf. Ein Teil der hier vorhandenen Bestandsbäume unterliegt dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung (siehe Anlage F.6.).

Der im östlichen Teil des Plangebietes teilweise überplante landwirtschaftliche Weg (Fl.Nr. 1759) weist eine wassergebundene Deckschicht auf. Zwischen diesem Weg und dem östlich liegenden Betriebsgelände der AVA hat sich infolge von natürlicher Sukzession in den letzten Jahrzehnten auf den dortigen Ruderal-/Sukzessionsflächen teilweise Gehölzaufwuchs (Sträucher, vereinzelt Laubbäume) entwickelt. Einige wenige der hier vorhandenen Bestandsbäume fallen infolge ihres Alters und ihrer Ausprägung ebenfalls unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung.

Die teilweise überplanten Verkehrsflächen der Straße Am Mittleren Moss sind großflächig mit Asphalt versiegelt. Gehölzbestand findet sich in diesem Straßenraum nur sehr untergeordnet.

Sämtliche im Bereich der künftigen gewerblich-industriellen Nutzflächen bzw. Verkehrsflächen vorhandenen Bestandsgehölze wurden kartiert, in ihrem Zustand bewertet und hinsichtlich ihres Schutzstatus eingeordnet (Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, Baumbestandsplan vom 15.09.2023, siehe Anlagen F.6. und F.7.). Für den Verlust von 5 unter den Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg fallenden Bestandsgehölzen ist im weiteren Verfahren ein naturschutzfachlicher Ausgleich (Ersatzpflanzungen) im Plangebiet erforderlich, der in den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bzw. den öffentlichen Grünflächen realisiert werden kann. So sind im aktuellen Stand des BP-Vorentwurfs allein in der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes bereits 11 neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D.6.2.6.1. zu entnehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird der Nachweis erbracht, dass mit Umsetzung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bei Realisierung der Planung im Ergebnis keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Demzufolge stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen (Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, saP vom 01.09.2023). Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG liegt demnach aktuell ebenfalls nicht vor.

Der Betrachtungsraum der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasste das Plangebiet und den daran angrenzenden Wirkraum. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die relevanten Artengruppen auf Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Libellen, Amphibien, Haselmaus und Reptilien und der hierfür erforderliche Untersuchungsumfang (Begehungen etc.) festgelegt.

Nach den durchgeführten Beobachtungen/Begehungen kann für Fledermauspopulationen davon ausgegangen werden, dass das Planareal grundsätzlich als Jagdhabitat für diese Arten fungiert. Bei den im Osten und Süden vorhandenen Gehölzen konnten aufgrund ihres jungen Alters keine Quartiere festgestellt werden, wobei sporadische sommerliche Tagesquartiere in einigen vorhandenen Spalten nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere die Gehölze im Osten fungieren als wenig frequentierte Leitstruktur von Nord nach Süd. Ein Vorkommen der Haselmaus wurde nicht festgestellt. Aufgrund der Habitatstruktur konnten auch weitere artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten (Biber, Wildkatze) ausgeschlossen werden. Bei den durchgeführten Begehungen konnten keine Reptilienvorkommen (Zauneidechse etc.) auf den Flächen im Plangebiet erfasst werden. Hierbei haben sich auch keine Hinweise auf Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (z. B. Schmetterlinge, Käfer, Amphibien, Libellen) ergeben. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände werden vorwiegend von gehölzbrütenden, siedlungstypischen Vogelarten genutzt, für die infolge der umgebenden Siedlungs- und Naturräume (z. B. Gärten, Feldgehölze und Alleen) auch weiterhin von günstigen Erhaltungszuständen ausgegangen werden kann. Ein Vorkommen von Offenlandarten (Rebhuhn, Kiebitz etc.) konnte im weiteren Untersuchungsgebiet nicht erfasst werden. Für gebäudebrütende Vogelarten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da keine Gebäude im Bereich des Plangebietes vorhanden sind.

Bei Durchführung der Planung ist infolge der erforderlichen Rodung sämtlicher im Bereich östlich des landwirtschaftlichen Weges (Fl.Nr. 1759) in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos und im Bereich der Verlängerung der Endorferstraße vorhandenen Gehölze und der deutlichen Zunahme der baulichen Versiegelung auf den bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen von nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den randlich geplanten Grün- und Freiraumstrukturen und den in diesen umzusetzenden grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen (siehe auch Kapitel D.6.2.6.1.) können sowohl für freiland- als auch für gehölzbrütende Arten neue Lebensräume geschaffen werden. In Kapitel D.6.2.6.2 werden weitere Maßnahmen dargelegt,

die empfohlen werden, um Gefährdungen der ermittelten geschützten Arten zu vermeiden. Diese sind in die Festsetzungen des BP Nr. 683 verbindlich eingeflossen sind, um eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von betroffenen Arten/Individuen nachweislich auszuschließen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den Großteil des Planareals von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland auszugehen. Sämtliche vorhandenen Gehölzstrukturen blieben auch weiterhin erhalten. Nachdem keine bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgen könnte, wären keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

D.6.2.2.3. Schutzgut Fläche

Nahezu das gesamte Plangebiet liegt nach geltendem Planungsrecht (siehe Kapitel D.3.2.) im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass eine gewerblich-industrielle Entwicklung dieser Flächen bislang nicht möglich ist. Eine bauliche Nutzung der Fläche wäre derzeit lediglich für ein privilegiertes Vorhaben (z. B. landwirtschaftliches Gebäude etc.) denkbar. In der Zielplanung des STEK (siehe Kapitel D.4.2.) sind die gesamten Flächen zwischen der Mülhhauser Straße und der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 aber bereits als gewerbliches Bauflächenpotenzial ausgewiesen. Das überplante Areal betrifft den südöstlichen Teil dieser potenziellen Entwicklungsflächen. Bereits im Rahmen der Ausarbeitung des STEK hat die Stadt Augsburg demnach im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung mangels entsprechender Flächenpotenziale im Innenbereich einer Sicherung von gewerblich-industriellen Nutzflächen auf den Flächen zwischen Mülhhauser Straße und der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 einen höheren Stellenwert eingeräumt, als den landwirtschaftlichen Belangen dieser Fläche, wobei im Falle der Entwicklung einer entsprechenden An-/Einbindung an die polyzentrale und polyaxiale Stadtstruktur dabei besondere Bedeutung beizumessen ist.

Bei Durchführung der Planung gehen insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen infolge der Überbauung der Flächen mit neuen, großmaßstäblichen Gewerbe-/Industriebauten und der sonstigen damit verbundenen Versiegelung durch neue Verkehrs- und Wegeflächen dauerhaft verloren. Andererseits ergeben sich bei Nutzung der plangegegenständlichen Flächen zumindest auch teilweise Synergieeffekte mit den unmittelbar benachbarten gewerblich-industriellen und sonstigen Nutzungen (südlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet, AVA etc.) und es können vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver-/Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) genutzt werden, die bereits in unmittelbarer Nachbarschaft anliegen. Zudem kann bei Umsetzung der Planung ein angemessener Anteil an ökologisch wirksamen Freiflächen gesichert werden, die künftig wichtige Aufgaben (Natur-/Artenschutz, Retention-/Versickerungsflächen, Erholungs-/Aufenthaltsraum, Wegevernetzung etc.) im Plangebiet und darüber hinaus erfüllen können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine bauliche Entwicklung der Fläche erfolgen können. Es ergäbe sich kein Verlust von landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen. Von einer weiteren Versiegelung der überplanten Flächen wäre nicht auszugehen. Das Schutzgut Fläche könnte in seiner jetzigen Funktion erhalten werden.

D.6.2.2.4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lech-Wertach-Ebene, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgebildet ist. Es ist der naturräumlichen Untereinheit „Friedberger Au“ zuzuordnen, in welcher aufgrund der ebenen Verhältnisse und hohen Grundwasserstände ehemals großflächige Vermoorungen auf abgelagerten Kiesen entstanden sind („Lechhauser Moos“). Diese ehemaligen Flach-/Niedermoore (vorherrschend Anmoorgley und Moorgley) finden sich heutzutage aber nur noch unmittelbar an der Bundesautobahn A 8 bzw. auf den Flächen östlich der AVA. Im Planbereich selbst sind die Flächen in den letzten Jahrzehnten bereits weitestgehend entwässert worden. Auch in der durchgeführten Baugrunderkundung haben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Flach-/Niedermooren ergeben. Infolge des Vorkommens von humusreichen Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) wird der Großteil der überplanten Fläche aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Aufgrund dieser intensiven Bewirtschaftung sind die Bodenstrukturen auf diesen Flächen zumindest in den oberen Bodenschichten bereits gestört. Weitestgehend naturnahe Bodenstrukturen finden sich in den überplanten öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebietes und östlich des landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos.

Nach den Ergebnissen einer von der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH für den Bereich des Plangebietes bereits durchgeführten Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht vom 28.01.2022) liegen im Planbereich unter einer bis zu 0,60 m Schicht Oberboden aus schwach sandigen bis sandigen Schluffen (weiche bis steife Konsistenz) teilweise stark inhomogene Auffüllungen aus Kiesen und Schluffen mit anthropogenen Nebenanteilen (Ziegel-, Schlackereste, organische Bestandteile) in Mächtigkeiten bis zu 2,60 m an. Zwischen den Auffüllungen und den quartären Kiesen liegt eine Deckschicht mit einer maximalen Mächtigkeit von bis zu 1,10 m. Die durchschnittliche Mächtigkeit beträgt 0,50 m. Darunter folgen quartäre Kiese und Sande mit geringen bis mittleren Sand- / Schluffanteilen in Mächtigkeiten von über 4,50 m. Im Oberboden und den Auffüllungen wurden in orientierenden Untersuchungen vereinzelt Belastungen bis zu dem Zuordnungswert von 1.2 (Z 1.2) aufgeschlossen. Der Großteil des Oberbodens und der Auffüllungen konnte jedoch als unbelastet (Z 0) deklariert werden. Aufgrund der Historie des Standortes ist im Plangebiet grundsätzlich mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Bislang haben sich hierzu aber noch keine Verdachtsmomente ergeben.

Bei Durchführung der Planung wird der Großteil der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen durch gewerblich-industrielle Gebäudestrukturen sowie zugehörige Verkehrs- und Wegeflächen überbaut. Dabei kommt es zu großflächigen Flächenversiegelungen und einem Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Infolge der vorliegenden Konsistenz der Böden im Untergrund müssen in Teilen des Plangebietes im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung ggf. auch Maßnahmen zum Bodenaustausch oder zur Bodenverbesserung (hydraulische Bindemittel etc.) getroffen werden. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sind Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann. Hierbei können auch Aussagen über bislang nicht untersuchte Verdachtsbereiche erforderlich werden. Falls aus gutachterlicher Sicht notwendig, werden ergänzende Untersuchungen in den entsprechenden Bereichen durchgeführt. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung ist dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht zur Prüfung

vorzulegen, sodass nach dem Abschluss der geplanten Maßnahmen gutachterlich bestätigt ist, dass keine Gefahr für die nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) relevanten Wirkungspfade ausgeht. Um eine Schädigung der Böden und negative Auswirkungen durch Bautätigkeiten zu verhindern bzw. zu begrenzen, sollten eine bodenschutzrechtliche Baubegleitung sowie ein Bodenmanagement erfolgen. Es empfiehlt sich, das Bodenmanagementkonzept frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten zu entwerfen. Hier sollten unter anderem eine Massenbilanz des zu bewegenden Bodens, eingriffsmindernde Maßnahmen und die Planung der Entsorgung dargestellt werden. Bei Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z. B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit aufliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden z. B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling / sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

Mit der Sicherung von großflächigen, zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes können im Zuge der Umsetzung der Planung aber auch Bereiche neu geschaffen werden, in denen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bzw. künftig teilweise sogar verbessert werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Großteiles des Planareals auch weiterhin erhalten bleiben. Eine Veränderung der vorliegenden Bodenfunktionen wäre damit für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Andererseits wäre aber auch von keiner Entwicklung großflächiger, zusammenhängender Grün- und Freiflächen auszugehen, auf welchen sich die Bodenfunktionen langfristig sogar verbessern können.

D.6.2.2.5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist hohe Grundwasserstände auf. Der Grundwasserflurabstand bei jahreszeitlich bedingten Hochwasserständen liegt im Plangebiet nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei etwa 1,50 m bis 2,00 m unter dem anstehenden Geländeniveau. Für detaillierte Informationen hierzu wird auf Kapitel D.2.6 verwiesen. Infolge des relativ hoch anstehenden Grundwassers handelt es sich beim Plangebiet generell um ein wasserwirtschaftlich besonders sensibles Gebiet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der überplanten Flächen keine Altlasten bekannt, die eine Grundwassergefährdung und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser befürchten ließen.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich mit Umsetzung der gewerblich-industriellen Gebäudestrukturen sowie zugehörigen Verkehrs- und Wegeflächen eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades der überplanten Flächen, womit grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sind. Die Zunahme der Versiegelung infolge der Ansiedlung des gewerblich-industriellen Produktionsstandortes bedingt eine merkliche Minimierung der Grundwasserneubildungsrate im Planbereich. Mit der für das Plangebiet vorgesehenen Zielsetzung, das anfallende Niederschlagswasser über

Versickerungsmulden etc. auch wieder vor Ort auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen bzw. teilweise auch über begrünte Dachflächen zurückzuhalten und dann verzögert zum Abfluss zu bringen, können Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate minimiert und auch künftig ein funktionierender Wasserhaushalt gesichert werden. Ein Teil des auf den gewerblich-industriellen Nutzflächen anfallenden Niederschlagswassers und das auf den geplanten öffentlichen Verkehrs-/Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser soll den großzügig geplanten, naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bzw. Grünflächen zugeführt werden. Hierdurch sollen in diesen Bereichen geplante Mulden, Senken oder Teiche etc. gespeist werden. Wie im südlich benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet bereits seit Jahren praktiziert, kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser damit wieder weitestmöglich einem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von keiner baulichen Entwicklung innerhalb des Planbereiches auszugehen, d. h. es würde sich keine Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben. Für den Großteil der überplanten Flächen wäre auch weiterhin von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Andererseits ergäbe sich aber auch keine Möglichkeit einer Speicherung bzw. Zuführung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

D.6.2.2.6. Schutzgut Luft / Klima

Freiflächen wie die Flächen im Norden des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes leisten grundsätzlich einen wichtigen Beitrag zur Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch innerhalb des Stadtgebietes. Gemäß den Aussagen und dem Entwurf der Stadtklimaanalysekarten Augsburg (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Stand 06/2023) handelt es sich bei dem überplanten Gebiet um einen Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebietes mit einem mächtigen Kaltluftvolumenstrom in Richtung des südlich angrenzenden Belastungsraumes. Die aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Ulstettstraße stellen eine humanbioklimatisch bedeutsame Ausgleichsfläche dar. Infolge von thermisch angetriebenen Flurwinden zwischen den kühlen Ausgleichsräumen und dem warmen Gewerbe-/Industriegebiet im Süden, wird die Kaltluft nach Süden in Richtung der urbanen Bereiche transportiert. Diese Ausgleichsströmung bedingt eine Verbesserung des Lokalklimas innerhalb der südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Die Kaltluft wird dabei von Norden bis ca. 800 m in das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet hineinbewegt. Aufgrund der in den nächsten Jahren zu erwartenden Klimaänderung mit der Tendenz zu steigenden Jahresdurchschnittstemperaturen und einer Häufung von Hitzeereignissen, werden sich die humanbioklimatischen Belastungen künftig weiter verschärfen. Um unter diesem Aspekt auch künftig ein Mindestmaß an Durchlüftung für die südlich gelegenen Areale (Gewerbe- und Industriegebiete) zu gewährleisten, sollten nach Möglichkeit auch künftig drei Kaltluftleitbahnen im Bereich der Flächen nördlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes freigehalten werden.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Umfeld des Plangebietes nach Aussage des Lärm- und Luftschadstoff-Informations-Systems (LLIS) - Luft insbesondere infolge der umliegenden, teilweise stark frequentierten Verkehrswege Bundesautobahn A 8, Mühlhauser Straße (B 2), Bürgermeister-Wegele-Straße, Am Mittleren Moos und Ulstett-

straße vorhanden. Die bislang für einen Teil dieser Straßen berechneten Schadstoffwerte zeigen aber, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Zudem sind in den benachbarten gewerblich-industriellen und sonstigen Siedlungsbereichen (südlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet, Abfallverwertungsanlage etc.) einige Betriebe vorhanden, die infolge ihres Nutzungsspektrums (Asphaltmischanlage, Biomasseheizkraftwerk, Betonfertigteilwerk, Schrottplatz etc.) eine BImSchG-Genehmigung erforderten. Infolge der Emissionen (Luftschadstoffe etc.) dieser Betriebe ist für das Plangebiet aber ebenfalls mit keinen relevanten Immissionsbelastungen zu rechnen, da die Emissionen dieser Betriebe entsprechend abgeleitet werden. Auch liegen die Emissionswerte der über einen hohen Kamin abgeführten Abgase der östlich benachbarten Abfallverwertungsanlage (AVA) nach den regelmäßigen Messungen deutlich unter den Grenzwerten der 17. BImSchV.

Bei Durchführung der Planung wird sich die nächtliche Abkühlung im Bereich des Plangebietes durch die künftige Überbauung mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen durch Verkehrs- und Wegeflächen deutlich reduzieren. Die Temperaturen im Bereich der künftigen gewerblich-industriellen Nutzflächen werden sowohl tagsüber als auch nachts deutlich ansteigen. Mit der teilweisen Überbauung und großflächigen Versiegelung verringert sich die stadtklimatologische Ausgleichsfunktion im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden der Ulstettstraße. Andererseits können die aus nördlicher Richtung einwirkenden Kaltluftströme über die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, großzügigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Westen des neuen Produktionsstandortes auch weiterhin in Richtung der südlich liegenden Gewerbe- und Industriegebiete geführt werden, wo sie über die hier bereits bestehenden Grünstrukturen in das Siedlungsgebiet nach Süden weitergeführt werden können. Zudem tragen die in den künftigen Grün- und Freiräumen um den neuen gewerblich-industriellen Produktionsstandort geplanten Gehölzpflanzungen und deren vorgesehene Nutzung als temporäre Retentionsflächen tagsüber zu einer Verbesserung des Aufenthaltsklimas bei und führen damit zu einer Verminderung der Wärmebelastung. Mit der für einen Teil der neuen Dachflächen vorgegebenen Dachbegrünung wird nicht nur zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser geschaffen, sondern auch die ausgleichende Wirkung dieser Konstruktionen für das Stadtklima im Plangebiet teilweise nutzbar gemacht. Im weiteren Verfahren werden ergänzende Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen mit ausgleichender, stadtklimatologischer Wirkung (Gebäudebegrünung, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) für das geplante Industriegebiet geprüft und nach Möglichkeit auch entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahren die möglichen stadtklimatologischen Wirkungen des großmaßstäblich geplanten Gebäudekörpers auf die Umgebung modellhaft (z. B. durch mikroskalige Modellierung etc.) überprüft werden.

Die von der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung ausgelösten zusätzlichen verkehrs- und nutzungsbedingten Immissionen (Luftschadstoffe) werden keine signifikanten Auswirkungen auf die bereits am Standort vorherrschende Luftschadstoffsituation haben. Die Zusatzbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nur gering im Vergleich zum ohnehin bestehenden Verkehrsaufkommen sein und mögliche sonstige betriebsbedingte Emissionen müssen entsprechend abgeleitet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil der überplanten Flächen auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Eine Beeinträchtigung der bislang vorherrschenden Kaltluftströme in das südlich liegende Siedlungsgebiet wäre

nicht zu erwarten, da keine Überbauung der Flächen möglich wäre. Es würde sich keine Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation im Plangebiet einstellen.

D.6.2.2.7. Schutzgut Landschaft

Der Standort weist durch die umliegenden Strukturen des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes sowie der östlich liegenden AVA und die in diesen Bereichen bestehenden, vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen bereits eine starke bauliche Vorprägung auf. Das Bild des Siedlungsrandes wird aktuell durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche bestimmt. Wesentliche, ortsbildprägende Gehölzstrukturen oder sonstige Merkmale sind auf diesen Flächen nicht vorhanden. Die überplanten öffentlichen Grünflächen im Norden des rechtsverbindlichen BP Nr. 662 und die hierauf bereits bestehenden Gehölzstrukturen weisen aktuell bereits eine gewisse Fernwirkung für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet auf.

Bei Durchführung der Planung entsteht im unmittelbaren Anschluss an das südlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet und die Anlagen der AVA ein neuer gewerblich-industrieller Produktionsstandort mit einem großmaßstäblichen Hallengebäude sowie zusätzlichen Verkehrs- und Freiflächen. Der markante, ca. 300 m lange Gebäudekörper orientiert sich in seiner Höhenentwicklung am Höhenniveau der umliegenden gewerblich-industriellen Bestandsstrukturen. Mit großzügigen randlichen Grün- und Freiflächen (naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen) und den hierin im weiteren Verfahren noch umzusetzenden Gehölzstrukturen kann eine weitestgehend verträgliche Integration des neuen Produktionsstandortes in die umliegenden Bestandsstrukturen des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes und der östlich benachbarten AVA ermöglicht werden. Die im Süden und Westen des neuen Industriegebiets geplanten Grün- und Freiräume fungieren mit den darin vorgesehenen Wegeverbindungen künftig auch als attraktive, für jedermann erlebbare Aufenthalts- und Erholungsräume und gewährleisten neben ihren naturschutzrechtlichen (Ausgleichsflächen) und sonstigen Funktionen (Retention, Versickerung von Niederschlagswasser) künftig auch eine angemessene Verknüpfung mit den südlich liegenden Siedlungsgebieten der Stadtteile Hammerschmiede und Lechhausen sowie den hierin bestehenden Grünachsen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für das überplante Areal keine Veränderung im Hinblick auf das vorherrschende Orts- und Landschaftsbild ergeben. Der Großteil der Flächen würde auch weiterhin als intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland wahrgenommen werden.

D.6.2.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet bzw. dessen Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt. Bei in der Vergangenheit bereits erfolgten Bodenaufschlüssen im südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet haben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte für derartige Funde etc. ergeben. Eine besondere archäologische Relevanz liegt für die überplanten Flächen daher nicht vor.

Als Sachgüter sind im Plangebiet lediglich die großflächig mit Asphalt versiegelten Verkehrsflächen der teilweise überplanten Straße Am Mittleren Moos und ein als Schotterweg ausgebildeter landwirtschaftlicher Weg in deren nördlicher Verlängerung vorhanden. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen existieren im Planbereich bislang noch nicht.

Bei Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei Bodenaufschlüssen archäologische Funde auftreten. In diesen Fällen ist das Auffinden den zuständigen Behörden zu melden und die aufgeschlossenen Funde sind nach den gesetzlichen Regelungen zu sichern. Nach den bisherigen Erfahrungen im Umfeld des Plangebietes ist jedoch grundsätzlich von keiner hohen Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter auszugehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich über die weiterhin betriebene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen hinaus keine Eingriffe in den Untergrund ergeben. Die Verkehrsflächen der Straße Am Mittleren Moos und der bestehende landwirtschaftliche Weg in deren Verlängerung würden keinerlei Veränderung erfahren.

D.6.2.3. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

D.6.2.3.1. Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten gewerblich-industriellen Produktionsstandorts, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch die Baugruben.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des neuen gewerblich-industriellen Produktionsstandorts an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss/erhöhte Verdunstung und verringerte Grundwasserneubildung,
- Verlust stadtklimatologischer Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftleitbahn) der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch neue, großmaßstäbliche Bebauung.

D.6.2.3.2. Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen

werden nicht über das Maß hinausgehen, das auf den gewerblich-industriellen Nutzflächen des unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes bzw. auf den Betriebsflächen der östlich benachbarten AVA bereits möglich ist. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb und die Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr).

D.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

D.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

D.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Für das Areal der östlich benachbarten AVA besteht die Zielsetzung, eine planungsrechtliche Sicherung der dortigen Immissionskontingente zu erwirken. Im Zusammenwirken mit den möglichen Umweltauswirkungen dieser Planungen sind aber keine kumulativen Wirkungen ersichtlich, die in der Folge eine erhöhte Betroffenheit innerhalb des Plangebietes erwarten lassen, zumal beide Vorhaben hinsichtlich der wesentlichen Umweltauswirkungen (Lärmemissionen etc.) eng aufeinander abgestimmt werden. Von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand infolge eines Zusammenwirkens der beiden Planungen daher nicht auszugehen.

Gewerblich-industrielle Entwicklungen in westlicher oder nördlicher Fortführung sind zwar grundsätzlich angedacht. Hierzu besteht jedoch weder eine Beschlusslage, noch eine konkrete Planung. Grundsätzlich ermöglicht die vorliegende Planung eine Erweiterung in nördliche oder westliche Richtung. Auch bei der Immissionskontingentierung wird darauf geachtet, dass für Erweiterungen noch ein ausreichendes Potential zu Verfügung steht. Gleichwohl können etwaige Kumulationswirkungen mangels Beschlusslage und mangels konkreter Planung nicht abgeschätzt werden.

D.6.2.5. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

D.6.2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	Langfristige Sicherung des Produktionsstandorts eines traditionellen Unternehmens am Standort Augsburg; Schaffung teilweise erlebbarer Freiräume mit einer dem Standort angemessenen Aufenthaltsqualität; Lärmkontingentierung der gewerblich-industriellen Nutzflächen unter Berücksichtigung der gewerblich-industriellen Vorbelastung.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Weitestgehender Erhalt der Baum- / Gehölzstrukturen in der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes; Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen, die vor allem als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen fungieren können, aber auch teilweise wasserwirtschaftliche Funktionen (Retention, Versickerung) übernehmen können. Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, öffentlichen Freiflächen und im Bereich neuer Verkehrsflächen; artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Zeiträume für Rodung/Freiräumung etc.) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten; Dachbegrünung auf einem Teil der neuen Gebäude.
Fläche/Boden	Weitestmögliche Minimierung der Flächenversiegelung durch möglichst kompakte Bebauung; Schaffung weitläufiger, wirksamer Freiflächen mit unterschiedlichsten Aufgaben (Natur- und Artenschutz, Retention/Versickerung, Aufenthalt) und weitgehend natürlichen Bodenfunktionen; konkretisierende Kampfmitteluntersuchung und ggf. -räumung vor Beginn von Baumaßnahmen.
Wasser	Minimierung/Optimierung des Anteils versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort über Versickerungsmulden etc. bzw. partielle Einleitung in naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (Teiche, Geländesenken etc.); anteilige Speicherung und Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers durch Begrünung eines Teils der Dachflächen der neuen Produktionsgebäude.

Schutzgut	Maßnahme
Luft / Klima	Sicherung und Kanalisierung des Luftaustauschs (Kaltluftstrom) über weitläufigen, nord-süd-orientierten Grün- / Freiraum (westliche Ausgleichsfläche); teilweise Realisierung von Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung, Niederschlag); Verminderung der Wärmebelastung durch großzügige Eingrünung der gewerblich-industriellen Nutzflächen (Grün- und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen); Ausbildung neuer, klimaresistenter Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO ₂ -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.) auf den weitläufigen Grün- / Freiflächen und den künftigen Verkehrsflächen; kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Prüfung ergänzender Maßnahmen mit ausgleichender, stadtklimatologischer Wirkung (Gebäudebegrünung, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) im weiteren Verfahren.
Landschaft	Entwicklung von in Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung weitestmöglich auf die gewerblich-industrielle Umgebungsbebauung abgestellten Bauten; Schaffung von weitläufigen Grün- und Freiräumen am Rand der gewerblich-industriellen Nutzflächen für eine angemessene Eingrünung des neuen Produktionsstandortes und Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bauliche Anpassung und Verlängerung der Straßenräume der Straße Am Mittleren Moos und der Endorferstraße.

D.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des BP sind die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fortschreibung StMB 2021). Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden

In einer Vorabschätzung des Eingriffs durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler vom 18.09.2023 wurde zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Plangebietes aus naturschutzrechtlicher Sicht getätigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden dabei die vorhandenen relevanten Lebensräume für Arten gemäß den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) des Leitfadens eingeordnet. Im Plangebiet sind größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vorhanden, die eine relativ geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen und mit 2 Wertpunkten (WP) angesetzt wurden. Ein in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos teilweise überplanter landwirtschaftlicher Weg (Schotterfläche) wurde neutral, d. h. mit 0 Wertpunkten (WP) in Ansatz gebracht, da dieser praktisch keinen naturschutzfachlichen Wert besitzt. Für einen östlich dieses Weges

vorhandenen artenarmen Saum und die hier ebenfalls anzutreffenden Feldgehölze junger Ausprägung wurden aufgrund deren mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung 4 Wertpunkte (WP) bzw. 6 Wertpunkte (WP) angesetzt. Für die in Verlängerung der Endorferstraße teilweise betroffenen Feldgehölze junger Ausprägung wurden ebenfalls 6 Wertpunkte (WP) in Ansatz gebracht. Das hier vorhandene artenreiche Extensivgrünland im Bereich der überplanten öffentlichen Grünflächen am Rand des rechtskräftigen BP Nr. 662 wurde aufgrund von dessen naturschutzfachlicher Bedeutung mit 12 Wertpunkten (WP) angesetzt.

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wurden die Eingriffsfläche und der Beeinträchtigungsfaktor herangezogen. Als Eingriffsfläche werden in diesem Verständnis alle überplanten Flächen im Geltungsbereich des BP einschließlich Erschließung und Eingrünung verstanden, auf denen tatsächlich ein baulicher Eingriff (Überbauung etc.) stattfindet. Die künftigen Grün- und Freiflächen im Süden, Westen und Norden des geplanten Industriegebiets wurden hierbei nicht in Ansatz gebracht. Als Beeinträchtigungsfaktor wurde gemäß Leitfaden im Bereich der geplanten gewerblich-industriellen Nutzflächen und der künftigen Verkehrsflächen eine maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und alternativ im Rahmen einer sogenannten „Worst-Case“-Betrachtung auch eine GRZ von 1,0 (Vollversiegelung) in Ansatz gebracht.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch Multiplikation von Eingriffsfläche x Wertpunkten (BNT) x Beeinträchtigungsfaktor bzw. GRZ. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Bei der aktuellen Ermittlung wurde bislang noch kein abmildernder sogenannter Planungsfaktor angesetzt (Ansatz 0 %), wobei sich dieser Ansatz z. B. bei Ausführung einer Dachbegrünung, von großflächigen Retentions-/Versickerungsflächen etc. im weiteren Verfahren noch entsprechend verändern kann (maximal möglicher Minderungsfaktor 20 %).

Eingriffsermittlung mit GRZ 0,8

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Acker, intensiv genutzt (AW11)	70.700	2	0,8	112.112
Feldgehölz, junger Ausprägung (B211)	1.480	6	0,8	7.104
Artenreiches Extensivgrünland (G214)	140	12	0,8	1.344
Artenarmer Saum (K11)	640	4	0,8	2.048
Weg versiegelt (V12)	1.380	0	0,8	0
Summe	73.710			122.608

Eingriffsermittlung mit GRZ 1,0

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Acker, intensiv genutzt (AW11)	70.700	2	1,0	140.140
Feldgehölz, junger Ausprägung (B211)	1.480	6	1,0	8.880
Artenreiches Extensivgrünland (G214)	140	12	1,0	1.680
Artenarmer Saum (K11)	640	4	1,0	2.560
Weg versiegelt (V12)	1.380	0	1,0	0
Summe	73.710			153.260

Nach den Ergebnissen dieser Vorprüfung liegt der Ausgleichsbedarf für die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung im Bereich von 122.608 Wertpunkten (WP) bis 153.260 Wertpunkten (WP). Zur Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Konkretisierung der Freiraumplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb der im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Nach einer ersten überschlägigen Betrachtung könnte beispielsweise mit der Anlage von artenreichem Extensivgrünland, der Ausbildung von naturnahen, eutrophen Stillgewässern und der Pflanzung von mesophilen Feldgebüsch/-hecken selbst der in der „Worst-Case“-Betrachtung (GRZ 1,0) ermittelte Ausgleichsbedarf auf den BP-internen Ausgleichsflächen kompensiert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind demzufolge keine externen Ausgleichsflächen für die Planung erforderlich.

Zur Ermittlung möglicher Eingriffe in den Baumbestand infolge der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung des Areals wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm im August 2023 eine Bestandsaufnahme der wenigen im südlichen und östlichen Randbereich des Planareals vorhandenen Gehölze durchgeführt und diese hinsichtlich ihres Schutzstatus nach der städtischen Baumschutzverordnung bewertet. Diese Erkenntnisse sind in den Baumbestandsplan vom 15.09.2023 des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler eingeflossen (siehe Anlagen F.6 und F.7).

Der erfasste Baumbestand lässt sich räumlich und funktional in zwei Teilbereiche gliedern. Der südliche Teilbereich umfasst den Gehölzbestand auf der überplanten öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des rechtskräftigen BP Nr. 662. Auf dieser Fläche wurden im Rahmen der Umsetzung dieses BP in der Vergangenheit bereits verschiedene heimische Laubbäume (Spitz-/Feldahorn, Gemeine Esche, Gewöhnliche Traubeneiche etc.) in lockerer Ausprägung gepflanzt, die in ihrer jetzigen Dimension und Lage auch weiterhin erhalten werden sollen. Lediglich im Bereich der geplanten Verlängerung der Endorferstraße müssen zwei Eschen und eine Linde im Zuge der geplanten

gewerblich-industriellen Entwicklung gefällt werden. Infolge ihres Alters und ihrer Ausprägung unterliegen zwei dieser zu beseitigenden Gehölze dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung.

Der östliche Teilbereich umfasst den Gehölzbestand entlang des landwirtschaftlichen Weges (Fl.Nr. 1801) in Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos. Auf den dortigen Ruderal-/Sukzessionsflächen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten infolge natürlicher Sukzession einige Bestandsbäume (vorwiegend Weiden) unterschiedlichsten Alters und Ausprägung etabliert. Drei dieser bestehenden Bäume fallen unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung. Im Zuge der geplanten Verlängerung der Straße Am Mittleren Moos nach Norden ist eine Fällung sämtlicher in diesem Bereich vorhandener Bestandsgehölze erforderlich. Letztlich müssen im Zusammenhang mit der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung des überplanten Areals fünf Bestandsbäume gefällt werden, die dem Schutz der städtischen Baumschutzverordnung unterliegen.

Zur Kompensation dieser Baumfällungen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen zahlreiche Baumneupflanzungen innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, auf den künftigen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und innerhalb der privaten, gewerblich-industriellen Grundstückflächen festgelegt, deren Zahl den Verlust der Bestandsbäume deutlich übersteigen wird. Diese Neupflanzungen können als Ersatz für den Verlust der Bestandsbäume fungieren.

D.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des BP-Verfahrens ist grundsätzlich eine Prüfung spezieller artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen und ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG gegeben ist. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durchgeführt („Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den BP Nr. 683 ‚Gewerbeentwicklung nördlich der Ulstettstraße‘ Stadt Augsburg“ vom 01.09.2023). Hierbei wurden für das Plangebiet und den daran angrenzenden Wirkraum im Rahmen von zahlreichen Begehungen flächendeckende Kartierungen zur Ermittlung der auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. in den Bestandgehölzen vorhandenen Artvorkommen durchgeführt. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel D.6.2.2.2 dargelegt. Um Gefährdungen der ermittelten geschützten Arten zu vermeiden, werden in der saP geeignete Vermeidungsmaßnahmen empfohlen. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere zeitliche Beschränkungen zur Baufeldberäumung, zu Baumaßnahmen in Nachbarschaft von Gehölzbeständen sowie im Bereich von Gehölzrändern und sind im BP Nr. 683 verbindlich festgesetzt. Zudem sollten sämtliche Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Eine Notwendigkeit zur Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist aufgrund der angetroffenen Habitatstrukturen hingegen nicht gegeben.

Mit Umsetzung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden bei Realisierung der Planung im Ergebnis keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Demzufolge stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen. Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG liegt demnach aktuell ebenfalls nicht vor.

Der Umsetzung der gewerblich-industriellen Entwicklung im Plangebiet stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

D.6.2.7. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

D.6.2.7.1. Standortwahl

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Hammerschmiede in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden, gewerblich-industriell genutzten Siedlungsbereichen (Umweltpark Augsburg) im Süden und den großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und Anlagenbestandteilen der Abfallverwertungsanlage (AVA) im Osten. In der Zielplanung des STEK ist das Areal zwischen der Mühlhauser Straße und der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 bereits als gewerbliches Bauflächenpotenzial ausgewiesen (siehe auch Kapitel D.4.2.). Für die westlich der Mühlhauser Straße (B 2) liegenden Flächen, zwischen dem wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich des Stadtteiles Hammerschmiede und der Bundesautobahn A 8, sieht das STEK zudem eine potenzielle bauliche Entwicklung für Wohnnutzung vor. Im Hinblick auf eine kontinuierliche Verfügbarkeit eines diversifizierten und profilierten Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie sind die aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Mühlhauser Straße und der Straße Am Mittleren Moos bis auf Höhe der Bundesautobahn A 8 daher bereits seit längerem stadintern als mögliche Entwicklungspotenziale für derartige Nutzungen festgelegt.

Unabhängig davon wurden für die geplante Verlagerung des Produktionsstandortes zunächst die Möglichkeiten einer Umsetzung im Rahmen einer Innenentwicklung im Umfeld des jetzigen Standortes bzw. auf alternativen Innenpotenzialen im Augsburger Siedlungsgebiet geprüft. Hierbei hat sich aber gezeigt, dass infolge des notwendigen Flächenbedarfs, des Emissionspotenzials der gewerblich-industriellen Nutzung und der sonstigen betrieblichen Voraussetzungen (Verfügbarkeit von Grundwasser für Produktionsprozess etc.) keine ausreichend großen Innenentwicklungspotenziale mit entsprechender Eignung für die Ansiedlung des Produktionsstandortes zur Verfügung stehen.

Mit der aktuellen Planung soll der bereits durch gewerblich-industrielle (südlich angrenzendes Gewerbe- und Industriegebiet) und sonstige Nutzungen (AVA etc.) vorbelastete Standort im Osten des Stadtteiles Hammerschmiede zu einem Industriegebiet mit randlichen Grün-/Freiraumstrukturen entwickelt werden. Für die Sicherung des gewerblich-industriellen Produktionsstandortes eines seit Jahrzehnten im Stadtgebiet von Augsburg ansässigen Traditionsunternehmens und dessen Neuausrichtung am Standort Augsburg, gibt es im Stadtgebiet von Augsburg keine vergleichbaren Alternativstandorte. Zudem sind die überplanten Flächen für die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung verfügbar.

D.6.2.7.2. Planvarianten

Zu einem frühen Zeitpunkt der Planung wurden grundlegend abweichende planerische Lösungen diskutiert. Ursprünglich wurde eine gewerblich-industrielle Entwicklung im größeren Zusammenhang bis hin zur Mühlhauser Straße diskutiert. Dies war auch Gegenstand des entsprechenden Grundsatzbeschlusses, den der Bauausschuss am 17.02.2022 (BER/22/07110) gefasst hat. Schwierigkeiten bei der Abwicklung des entstehenden Verkehrs, der Flächenverfügbarkeit und die Nachfragesituation haben schließlich dazu geführt, dass man sich nun auf eine kleinräumigere Entwicklung konzentriert.

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts wurde auch eine Orientierung der Produktionshalle in Nord-Süd-Ausrichtung diskutiert, worin man sich u.a. Vorteile bzgl. der Durchlüftung erwartet hat. In Anbetracht der für die betrieblichen Abläufe benötigten Ausdehnung der Produktionshalle und der verfügbaren Grundstücke hat sich letztendlich jedoch nur eine West-Ost-Orientierung als geeignet herausgestellt, die auch als klimatisch verträglich eingeschätzt wird.

Eine weitere wesentliche Planvariante lag in der Art der baulichen Nutzung, wo gegebenenfalls auch ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geeignet wäre um den ansiedlungswilligen Betriebs aufzunehmen. Angesichts des Betriebstyps (Schichtbetrieb) des ansiedlungswilligen Betriebs und der Nachbarschaft zu den lärmemittierenden Anlagen der AVA sowie des südlich angrenzenden Gewerbe-/Industrieareals wurde die Festsetzung eines Industriegebiets an diesem Standort für besser geeignet angesehen, den Planungswillen der Stadt umzusetzen.

D.6.3. Zusätzliche Angaben

D.6.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zur bisherigen, vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des überplanten Areals wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Auch die zur Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen bisher bereits erstellten Fachgutachten und -untersuchungen wurden nach aktuell geltenden technischen und rechtlichen Standards durchgeführt und basieren auf dem aktuellen Wissensstand.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

D.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Konkretisierung von gegebenenfalls erforderlichen Überwachungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

D.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der aktuellen Planung ist die Verlagerung des gewerblich-industriellen Produktionsstandortes eines seit Jahrzehnten im Stadtgebiet ansässigen Traditionsunternehmens und dessen Neuausrichtung an einem verkehrsgünstigen und abseits von schützenswerten Wohn- und sonstigen Nutzungen gelegenen Standort im unmittelbaren Anschluss an das nördlich der Bürgermeister-Wegele-Straße bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet. Im Wesentlichen soll auf dem überplanten Areal eine großmaßstäbliche, west-ost-orientierte Produktionshalle (Gesamtlänge ca. 300 m) mit zugehörigen Büro-, Aufenthalts- und Sozialräumen realisiert werden. In den Randbereichen der neuen gewerblich-industriellen Nutzflächen sollen teils weitläufige Grün- und Freiflächen entstehen, die insbesondere die mit der gewerblich-industriellen Entwicklung verbundenen naturschutzrechtlichen (Ausgleichsflächen) und wasserwirtschaftlichen (Retentions-/Versickerungsflächen) Anforderungen erfüllen können. Als künftig zumindest teilweise erlebbare Freiräume bieten sie in gewisser Weise auch Erholungs- und Aufenthaltsfunktionen für die Nutzer der umliegenden, gewerblich-industriellen Betriebe. Die künftig gewerblich zu nutzenden Flächen werden im BP Nr. 683 als „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO mit den erforderlichen Erschließungs- (Straßen, Wege) und Grünstrukturen (öffentliche Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) festgesetzt.

Um die veränderten Auswirkungen der vorwiegend gewerblich-industriellen Entwicklung des Plangebietes im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung (intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen) beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Eine Zusammenfassung dieser Bewertung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit der geplanten Entwicklung eines großflächigen gewerblich-industriellen Produktionsstandortes und dessen Erschließung eine deutlich höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche/Boden, Wasser und Klima/Luft verbunden ist. Durch im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 683 konkret gefasste Maßnahmen (Gehölzpflanzungen etc.) zur naturschutzfachlichen Aufwertung der künftig nicht versiegelten Bereiche sowie zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Lärmkontingentierung, Versickerung Niederschlagswasser, anteilige Dachbegrünung) können die Auswirkungen der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung minimiert werden.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	gering; eher Verbesserung	Lärmvorbelastung infolge Verkehrsgeräuschen (A 8, B 2 etc.) und gewerblich-industrieller / sonstiger Strukturen (südlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete, AVA etc.); Sicherung des Produktionsstandorts eines traditionellen Unternehmens am Standort Augsburg; Schaffung teilweise erlebbarer Freiräume mit einer dem Standort angemessenen Aufenthaltsqualität; Lärmkontingentierung der gewerblich-industriellen Nutzflächen unter Berücksichtigung der gewerblich-industriellen Vorbelastung.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Weitestgehender Erhalt der Baum- / Gehölzstrukturen in öffentlicher Grünfläche am nördlichen Rand des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes; Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen, die vor allem als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen fungieren, aber auch teilweise wasserwirtschaftliche Funktionen (Retention, Versickerung) übernehmen können. Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, Freiräumen und im Bereich neuer Verkehrsflächen; artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Zeiträume für Rodung/Freiräumung etc.) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten; Dachbegrünung auf einem Teil der Dachflächen der neuen Gebäude
Fläche/Boden	mittel	Weitestmögliche Minimierung der Flächenversiegelung durch möglichst kompakte Bebauung; Schaffung weitläufiger, wirksamer Freiflächen mit unterschiedlichsten Aufgaben (Natur- und Artenschutz, Retention / Versickerung, Aufenthalt) und weitgehend natürlichen Bodenfunktionen; konkretisierende Kampfmitteluntersuchung und ggf. -räumung vor Beginn von Baumaßnahmen.
Wasser	mittel	Minimierung/Optimierung des Anteils versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen; Versickerung nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort über Versickerungsmulden etc. bzw. partielle Einleitung in naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (Teiche, Senken etc.); anteilige Speicherung und Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers durch Begrünung eines Teils der Dachflächen der neuen Produktionsgebäude.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Luft/Klima	mittel	Sicherung/Kanalisation des Luftaustauschs (Kaltluftstrom) über weitläufigen, nord-süd-orientierten Grün-/Freiraum (westliche Ausgleichsfläche; teilweise Realisierung von Dachbegrünung auf neuen Gebäuden mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung Niederschlag); Verminderung Wärmebelastung durch großzügige Eingrünung gewerblich-industrieller Nutzflächen (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen etc.); Ausbildung neuer, klimaresistenter Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO ₂ -Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.) auf den weitläufigen Grün- / Freiflächen und den künftigen Verkehrsflächen; kompakte Baukörper mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung; Prüfung ergänzender Maßnahmen mit ausgleichender, stadtklimatologischer Wirkung (Gebäudebegrünung, Versickerungsflächen, wasserdurchlässige Beläge etc.) im weiteren Verfahren.
Landschaft	gering	Entwicklung von in Maßstäblichkeit/Höhenentwicklung weitestmöglich auf gewerblich-industrielle Umgebungsbebauung abgestellten Baustrukturen; Schaffung von weitläufigen Grün- und Freiräumen am Rand der gewerblich-industriellen Nutzflächen für eine angemessene Eingrünung des neuen Produktionsstandortes und dessen Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering, eher keine Betroffenheit	Bislang keine eingetragenen Bodendenkmäler; Bauliche Anpassung und Verlängerung der Straßenräume der Straße Am Mittleren Moos und der Endorferstraße.

Nachdem mit der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und auch in das Landschaftsbild verbunden sind, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits eine erste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes durchgeführt. Im weiteren Verfahren müssen diese Erkenntnisse ggf. nochmals an die fortgeschriebene Planung angepasst werden. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können nach derzeitigem Stand innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Süden und Westen des Plangebietes realisiert werden. Die Konkretisierung der auf diesen Flächen umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen (Feldgehölze, Extensivgrünland, Stillgewässer etc.) erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen.

Bei Beachtung der im BP Nr. 683 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Zeitpunkt Gehölzrodung/Freiräumung etc.) stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Eine abschließende Beurteilung hierzu wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

D.6.3.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Folgende Arten der umweltbezogenen Informationen können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, eingesehen werden:

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	Bayerisches Landesamt für Umwelt	September 2014	Analyse und Bewertung aller Flächen in Bayern, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt	Oktober 2020	Kartierung schutzwürdiger Lebensräume einschließlich Flora und Fauna
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Schall	Stadt Augsburg	2017	Darstellung der Immissionen durch Straßen-, Schienen, Gewerbe- sowie Sport-/ Freizeitlärm im Stadtgebiet
Lärm- und Luftschadstoff-Informationen-System (LLIS) - Luftschadstoffe	Stadt Augsburg	2015	Konzentration von Luftschadstoffen und Feinstaub im Stadtgebiet
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2002	Lage und Beschreibung naturschutzfachlich bedeutender Flächen im Stadtgebiet
Baumbestandsplan	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler	15.09.2023	Verortung der erfassten Bäume mit Artenbezeichnung und Schutzstatus nach städtischer Baumschutzverordnung
Geotechnischer Bericht	Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH	28.01.2022	Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse und der hydrogeologischen Situation im Bereich des Plangebietes
Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den BP Nr. 683, Stadt Augsburg	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler	01.09.2023	Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten; Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen
Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum BP Nr. 683 (Vorabschätzung)	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler	18.09.2023	Naturschutzrechtliche Bestandserfassung / Bewertung der Ausgangssituation und Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs
Verkehrsuntersuchung	Gevas Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft mbH	21.09.2023	Ermittlung Gesamtverkehrsmengen und Verkehrsmehrung; Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgebender Knotenpunkte im umliegenden Bestandsstraßennetz

Gutachten / Fachinformationen	Verfasser	Datum	Thema
Schalltechnische Voruntersuchung	em plan, Planung und Beratung im Immissionschutz	Oktober 2023	Voruntersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung und Festlegung der zulässigen Lärmkontingente (einschließlich interner Gliederung)
Stadtklimaanalysekarten Augsburg	Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Hannover	Stand Juni 2023	Analyse und Verortung bestehender Wärmeinseleffekte und Kaltluftprozesse im Stadtgebiet
Stellungnahme aus Sicht der Stadtklimatologie	Umweltamt Augsburg, Klimaschutz	31.03.2022	Bewertung der heutigen stadtklimatologischen Situation des Standortes und planerische Hinweise / Empfehlungen zur Optimierung der Planung
Stellungnahme aus Sicht der Stadtklimatologie	Umweltamt Augsburg, Klimaschutz	16.08.2023	Aussagen zur Planungshinweiskarte und nächtliche Kaltluftbewegung sowie Bewertung der Tagsituation auf überplantem Areal

Die Referenzliste der Quellen wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzt.

D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen

Gemäß dem am 23.04.2020 gefassten „Grundsatzbeschluss III zur Anwendung des Instruments des städtebaulichen Vertrags in Augsburg“ werden Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines BP auf Bestreben Dritter grundsätzlich nur eingeleitet, wenn sich der Planungsbegünstigte (hier Projektentwickler) zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Augsburg bereit erklärt.

Vertragsgegenstand wird voraussichtlich insbesondere die Übernahme der durch die Schaffung des Baurechts ausgelösten Kosten durch den Projektentwickler in rechtlich zulässigem Umfang.

Der im Rahmen der Grundzustimmungserklärung beizubringende Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit ist vom Projektentwickler bislang nicht vorgelegt worden. Gegenwärtig befindet sich der Projektentwickler in Verhandlungen mit der Stadt Augsburg und zwei weiteren Eigentümerinnen über den notwendigen Grundstückserwerb. Diese Verhandlungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Sowohl die Stadt als auch die weiteren Eigentümerinnen haben aber generelle Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Der Erhalt der Firma J.N. Eberle & Cie. GmbH und seiner Arbeitsplätze im Stadtgebiet von Augsburg ist von erheblichem öffentlichem Interesse. Da die Firma ihr aktuelles Betriebsareal im Stadtteil Pfersee zu einem verbindlichen Zeitpunkt geräumt haben muss, liegt es im überwiegenden öffentlichen Interesse der Stadt, das Verfahren weitestgehend zu beschleunigen und deswegen bereits jetzt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen, bevor die üblicherweise laut Grundsatzbeschluss III erforderlichen Nachweise zur Grundstücksverfügbarkeit vorliegen. Dieses

Vorgehen ist von Teil A Nummer 1 „Anwendungsbereich“ des Grundsatzbeschlusses III gedeckt.

Die ebenfalls erforderliche, vom Projektentwickler unterschriebene Kooperationsvereinbarung liegt bereits vor.

Der städtebauliche Vertrag mit den erforderlichen Regelungsinhalten ist vor der Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwischen der Stadt Augsburg und dem Projektentwickler abzuschließen.

Wesentliche Regelungsgegenstände des städtebaulichen Vertrages sind u. a. die Kostenübernahme für die städtebauliche Planung, für die Planung, Herstellung und Übertragung der durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgelösten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit integrierten Geh- und Radwegen/Anlagewegen), die Ausarbeitung von Gestaltungsregelungen und Konzepten für den privaten Freiraum des Produktionsstandortes (z. B. Parkierung, Retention etc.), die Vermessungs- und Gutachterkosten. Darüber hinaus müssen neben der Anpassung von öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen (Am Mittleren Moos etc.) auch neue öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen erstellt (Planung und Herstellung Verlängerung Am Mittleren Moos etc.) und die hierfür notwendigen Grundstücksübertragungen verbindlich geregelt werden. Regelungen zu Folgekosten für soziale Infrastruktur etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplante Entwicklung des neuen Gewerbe-/Industriestandortes nicht erforderlich.

D.8. Städtebauliche Statistik

D.8.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Baugebiete	6,47	63,9
Industriegebiet (GI) inkl. Flächen für Wasserabfluss	6,47	63,9
Verkehrsflächen	0,93	9,2
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,66	6,5
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg, öffentlich	0,10	1,0
Flächen für Bahnanlagen (Localbahn)	0,17	1,7
Grünflächen	0,43	4,3
Grünflächen, öffentlich (davon Anlagenweg in naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ca. 0,14 ha)	0,43	4,3
Freiflächen und sonstige Flächen	2,30	22,6
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,30	22,6
Gesamtfläche	10,13	100,0

Für die Planung:
Referat für Stadtentwicklung,
Planen und Bauen

Stadtplanungsamt

Planungsbüros

Arnold Consult AG
Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz, Dr. Schuler

Steffen Kercher
Berufsmäßiges Stadtratsmitglied

Ulf Gnauert-Jende
Amtsleitung

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 15.04.2024.

E.1. Vorschriften und Regelwerke

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

E.2. Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht zwecks Abstimmung gegebenenfalls weiterer Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotenzial für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

E.3. Bodendenkmäler

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

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

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

E.4. Umlegung der Versorgungsnetze

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

E.5. Vorsorgender Bodenschutz

Um eine Schädigung der Böden und negative Auswirkungen durch Bautätigkeiten zu verhindern bzw. zu begrenzen, sollten eine bodenschutzrechtliche Baubegleitung sowie ein Bodenmanagement erfolgen. Es empfiehlt sich, das Bodenmanagementkonzept frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten zu entwerfen. Hier sollten unter anderem eine Massenbilanz des zu bewegenden Bodens, eingriffsmindernde Maßnahmen und die Planung der Entsorgung dargestellt werden.

Bei Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z. B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit aufliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden z. B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling / sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

E.6. Barrierefreiheit

Im Rahmen der Bauantragsverfahren für die einzelnen Vorhaben im Plangebiet ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN-Normen sind hierbei zu beachten.

E.7. Baumschutzverordnung

Soweit der BP Nr. 683 keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

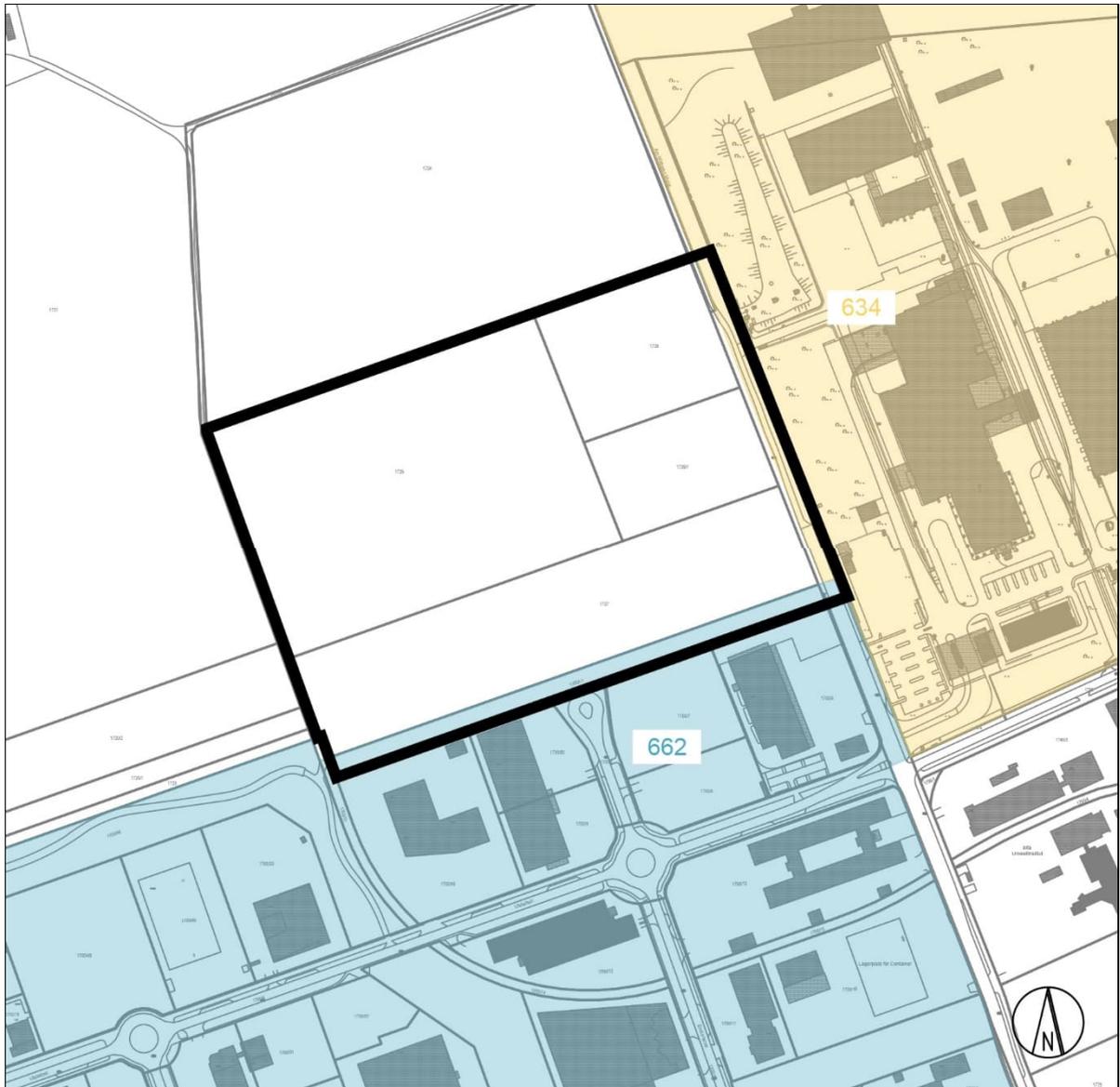
F. Anlagen
F.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildflug von 2022, © Geodatenamt Augsburg maßstabsfrei

F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 15.04.2024.



Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

Zeichenerklärung



Räumlicher Geltungsbereich
des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 683

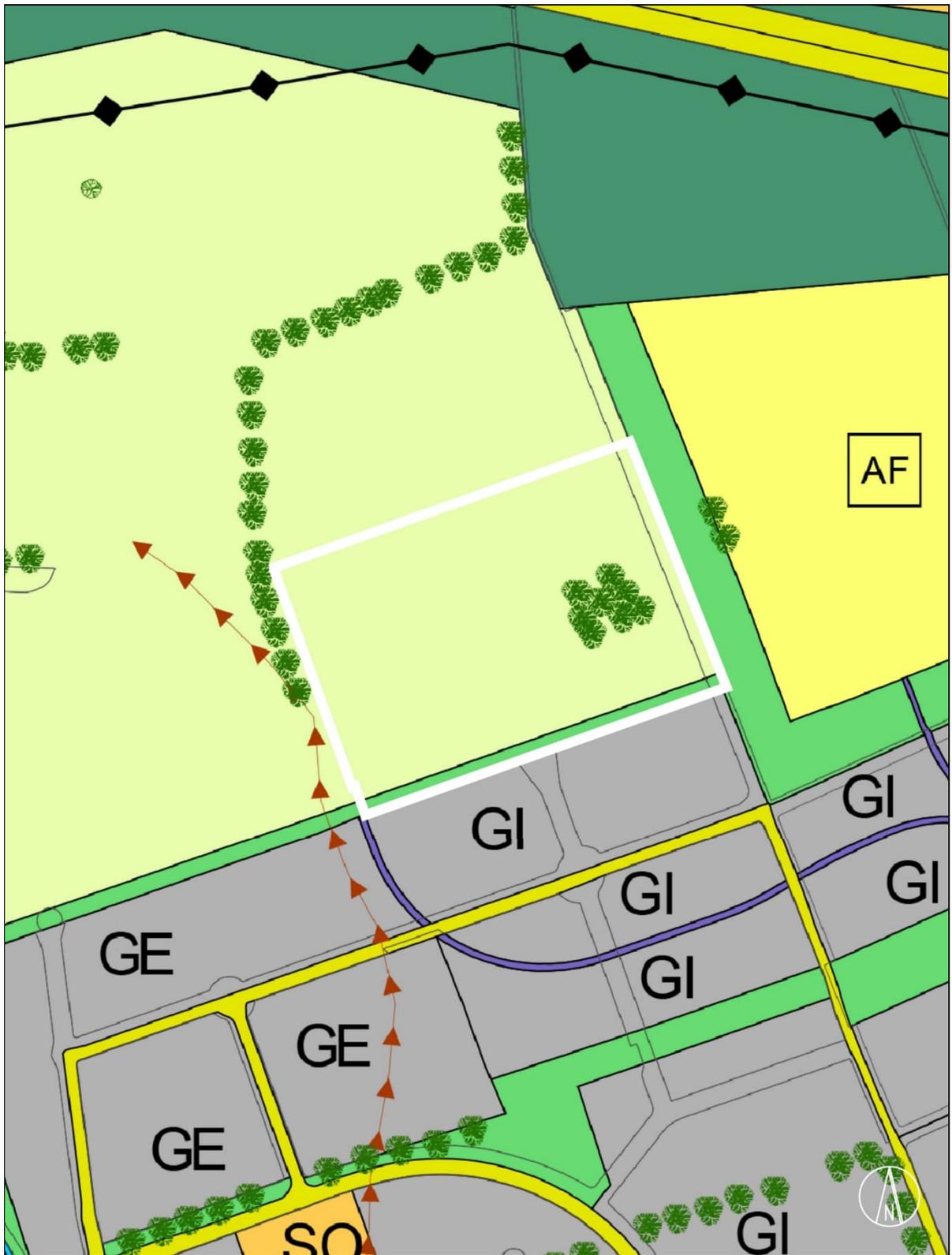


Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 662

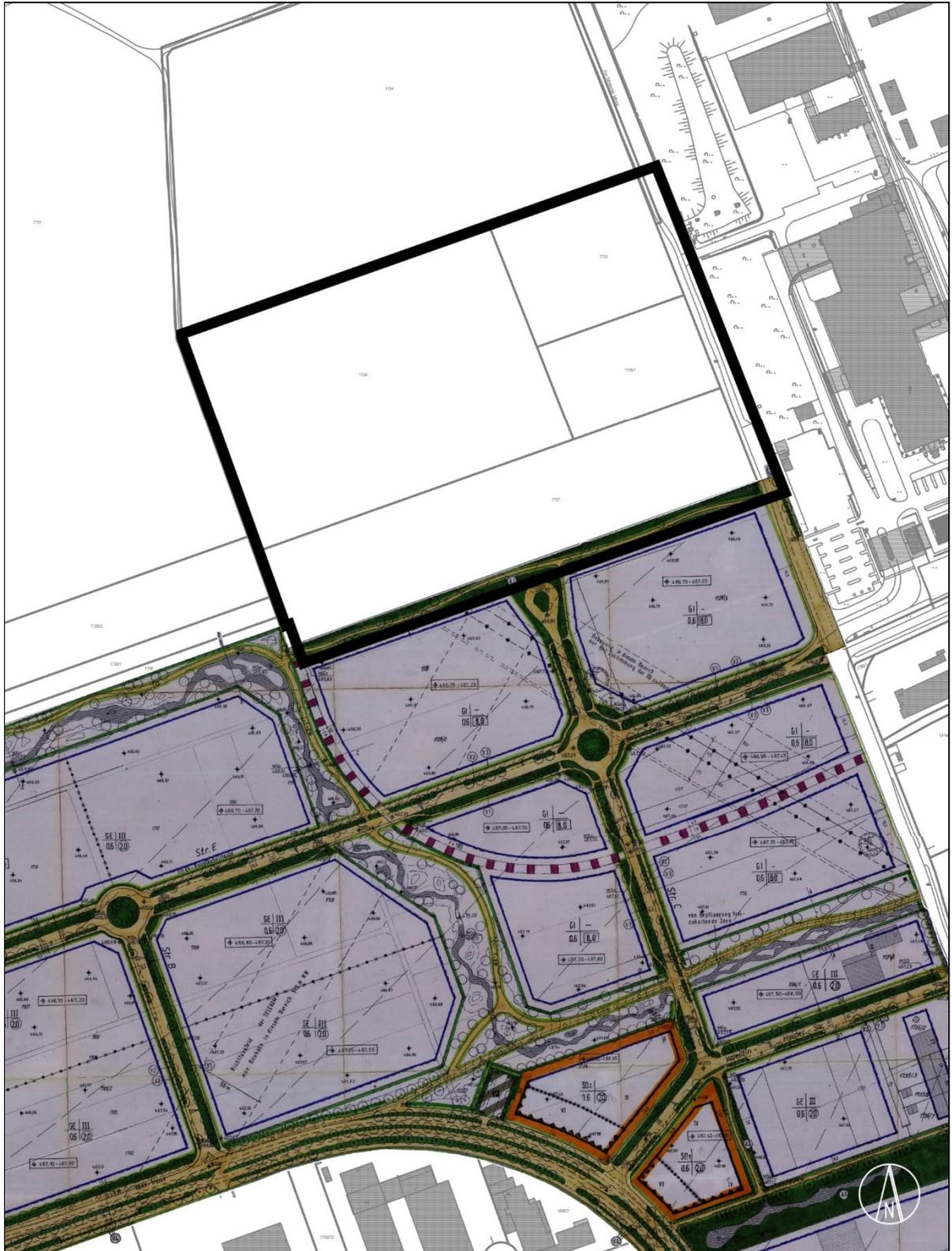


Räumlicher Geltungsbereich
des rechtskräftigen BP Nr. 634

F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



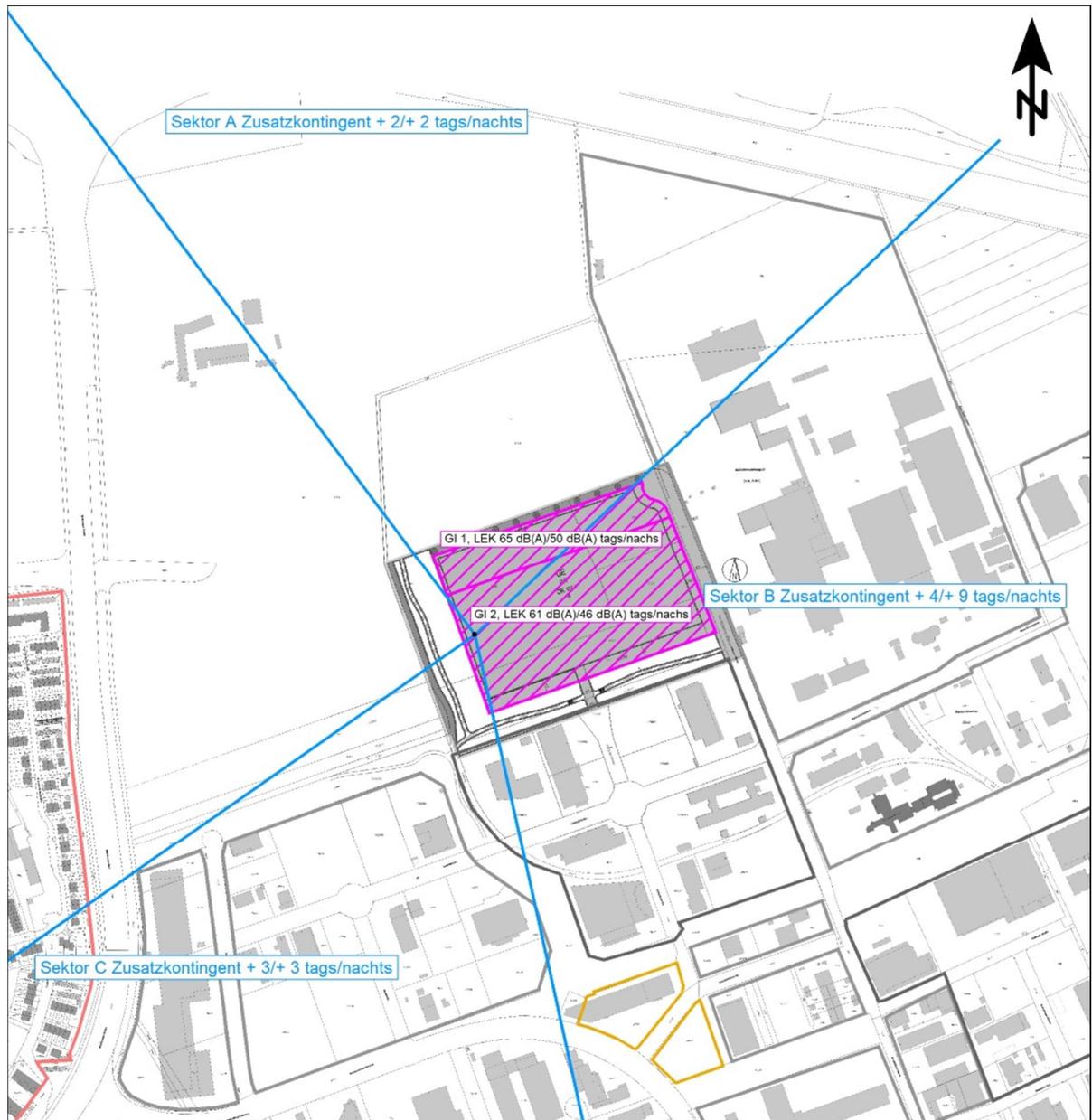
F.4. Bebauungsplan Nr. 662



Ausschnitt der Planzeichnung, rechtskräftig seit 08.05.1998

maßstabsfrei

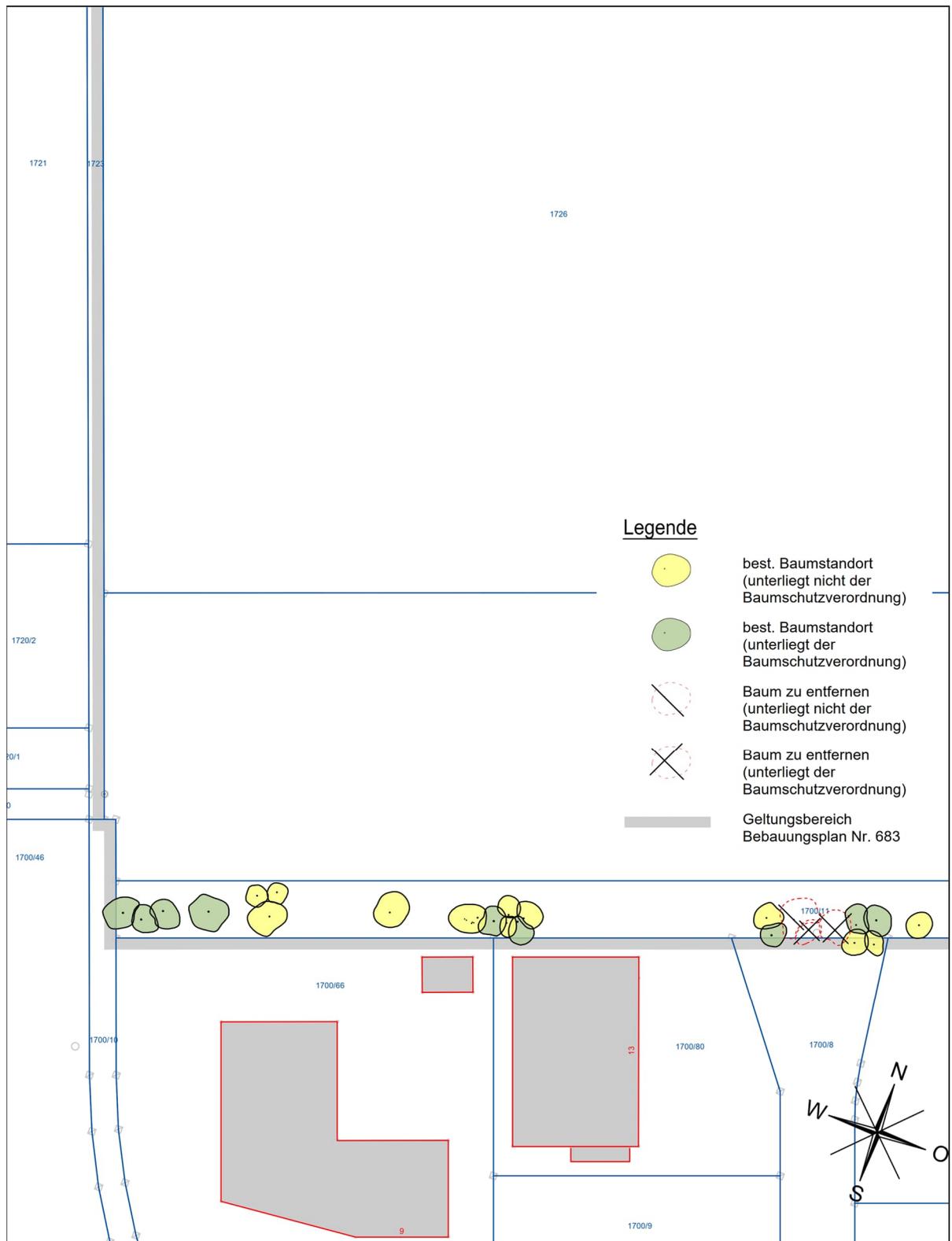
F.5. Zusatzkontingente (Lärmemissionskontingente)



Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m^2 gemäß schalltechnischer Untersuchung, Büro em plan, Stand 10/2023

maßstabsfrei

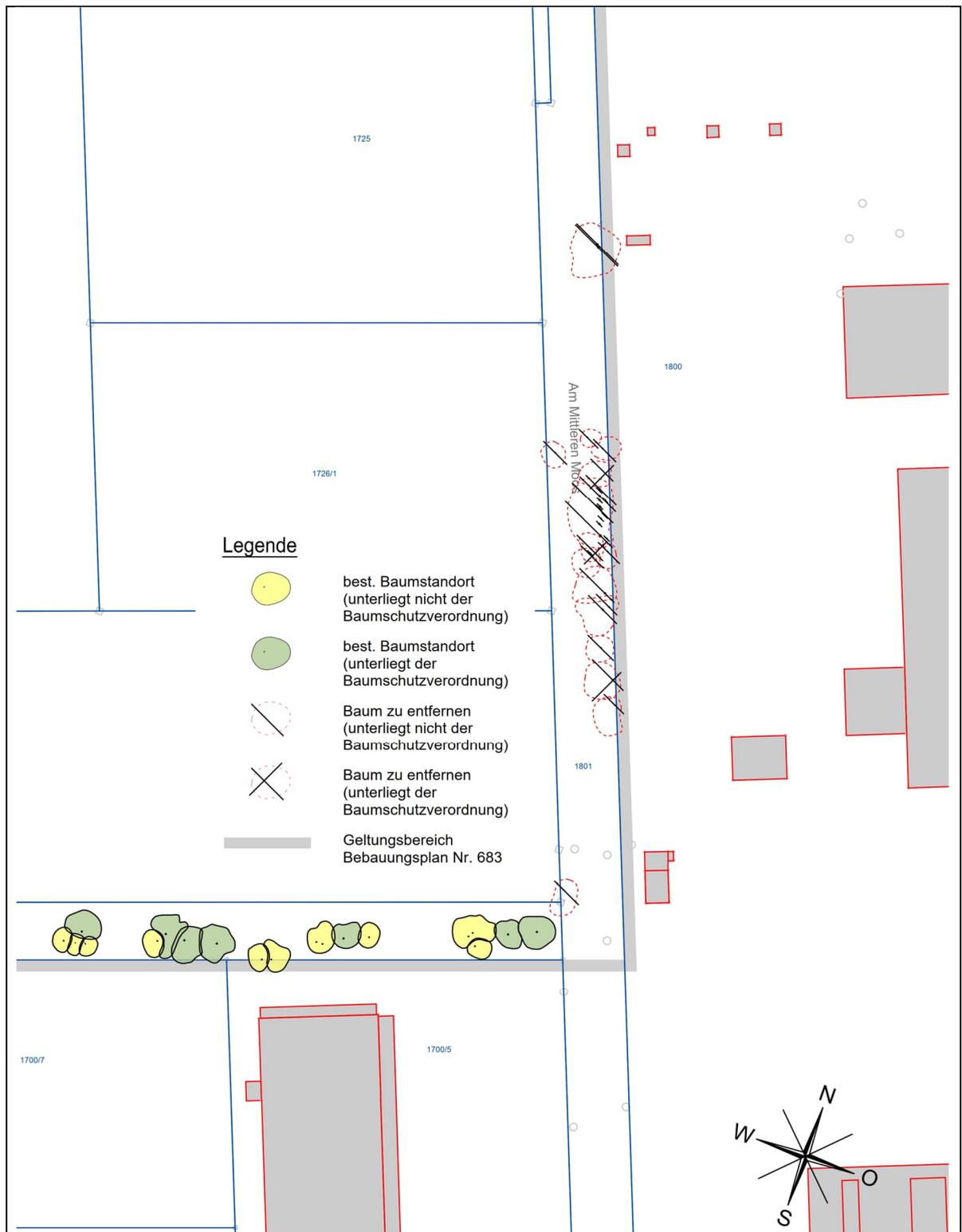
F.6. Baumbestand (Teilbereich West)



Baumbestandsplan (Teilbereich West) vom 15.09.2023,
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler

ohne Maßstab

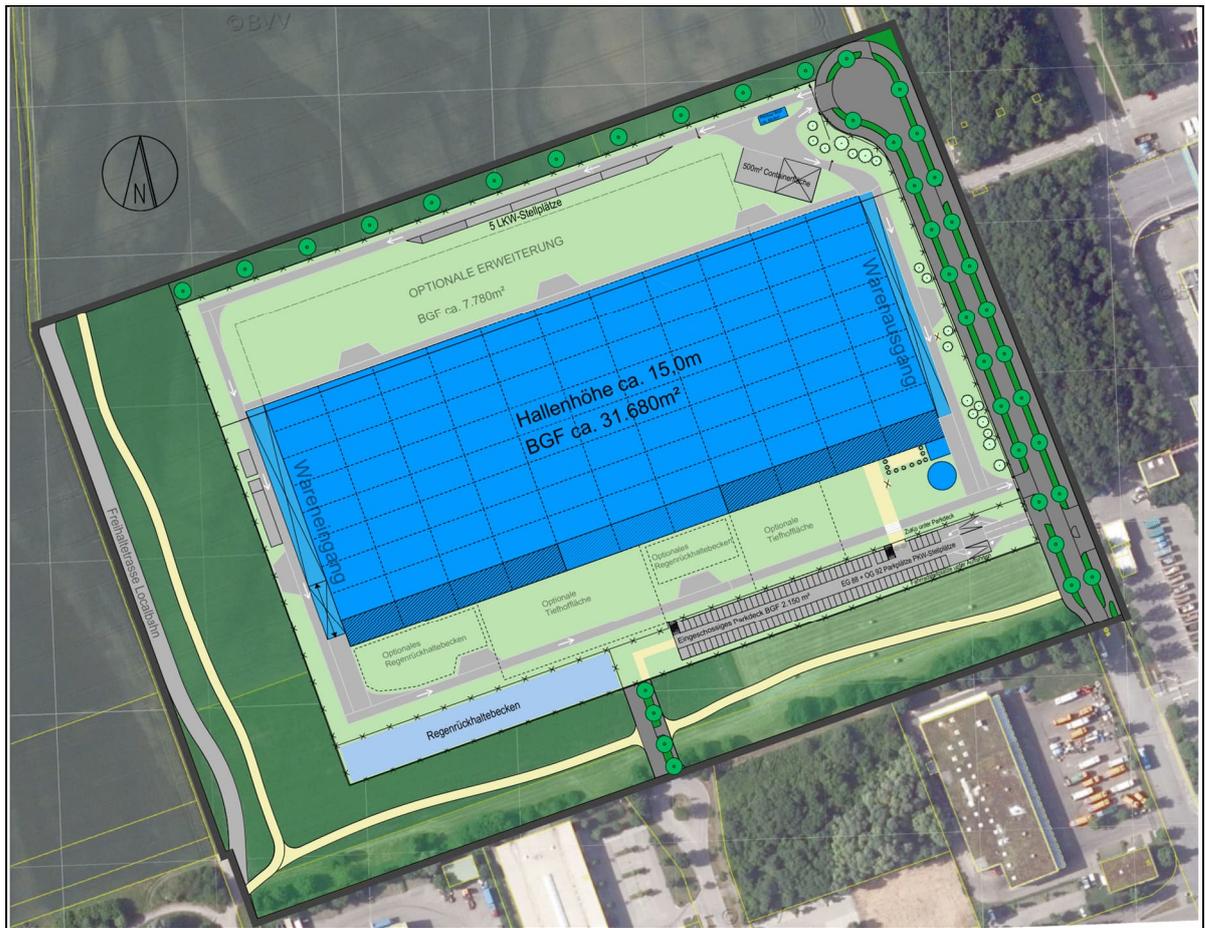
F.7. Baumbestand (Teilbereich Ost)



Baumbestandsplan (Teilbereich Ost) vom 15.09.2023,
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler

ohne Maßstab

F.8. Plankonzept



Plankonzept vom September 2023,
tricer management GmbH / Arnold Consult AG

ohne Maßstab

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 683, Aufstellung

Änderungs- / Aufstellungsbeschluss	26.10.2023
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom [FBeteiligungBeginn] mit [FBeteiligungEnde]
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	[Stadtrat]
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]	[Amtsblatt]
Öffentliche Auslegung	vom [ÖAuslegungBeginn] mit [ÖAuslegungEnde]
Satzungsbeschluss	[Stadtrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Mitteilung]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin



Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin



Inkrafttreten / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. [ABI-Nummer]

[Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

