

ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 659 I

„Nördlich der Meraner Straße, westlich der Bozener Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

-ANSZUG-

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 13.04.2015.

C.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der BP Nr. 659 I 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 Verfahrensmerkmalen / der Ausfertigung (Teil G).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der BP Nr. 659 I „Nördlich der Meraner Straße, westlich der Bozener Straße“ wird für den Bereich zwischen der Meraner Straße im Süden, der Localbahntrasse (teilweise einschließlich) im Westen, dem Grundstück Fl.Nr. 1129 Gemarkung Lechhausen im Norden und der Bozener Straße im Osten aufgestellt.

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den BP Nr. 659 I gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichenderes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

C.1. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{EZH} gekennzeichneten Bereiche werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

(1.1) Im SO_{EZH 1} ist ein Elektrofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 2.600 m² zulässig.

(1.2) Im SO_{EZH 2} ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen VKF von 1.200 m² zulässig.

(1.3) Im SO_{EZH 3 und Hotel} sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsflächenzahl von maximal 3.000 m² / 8.627 m² zulässig, davon jeweils maximal

- für Spielwaren 1.700 m² / 8.627 m²,
- für Sportartikel, Sportgroßgeräte und Campingartikel 2.900 m² / 8.627 m²,
- für Baby- und Kinderartikel 1.500 m² / 8.627 m².

Zulässig sind des weiteren Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsflächenzahl

- für Möbel und Küchenmöbel von maximal 5.000 m² / 8.627 m²;
- für Teppiche, Bodenbeläge, Farben und Lacke von maximal 600 m² / 8.627 m²;
- für Bau- und Heimwerkerbedarf von maximal 2.000 m² / 8.627 m²;
- für Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen von maximal 1.000 m² / 8.627 m²;
- für Kfz- und Motorradzubehör von maximal 500 m² / 8.627 m².

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig sind.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dürfen maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² pro Betrieb für branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentskonzept der Stadt Augsburg (Anlage F.3.) genutzt werden.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

- (2) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{Erz} gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

- (2.1) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer gesamten VKF von maximal 5.300 m², davon jeweils maximal

- für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) 1.500 m²;
- für Drogeriewaren 1.500 m²;
- für Parfümeriewaren und Kosmetika 500 m²;
- für Wasch- und Putzmittel 1.000 m²;
- für Textilien 5.000 m²;
- für Schuhe 1.200 m²;
- für Bücher, Papierwaren, Spielwaren, Zeitschriften und Zeitungen 900 m²;
- für Bürobbedarf und Schreibwaren 1.500 m²;
- für Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Haushaltswaren 800 m²;
- für sonstigen Einzelhandel außer den o.g. Sortimenten 1.500 m², wobei eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² pro Ladeneinheit nicht überschritten werden darf.

- (2.2) Zulässig sind des weiteren Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten mit Abwägungsspielraum:

- Leuchten bis zu einer VKF von maximal 500 m²;
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel bis zu einer VKF von maximal 1.500 m².

- (2.3) Zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

- Möbel und Küchenmöbel bis zu einer VKF von maximal 20.000 m²;
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben und Lacke bis zu einer VKF von maximal 1.200 m².

- Bau- und Heimwerkerbedarf bis zu einer VKF von maximal 10.000 m²;
- Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen bis zu einer VKF von maximal 5.000 m²;
- Kfz- und Motorradzubehör bis zu einer VKF von maximal 1.000 m².

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dürfen maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² pro Betrieb für branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentskonzept der Stadt Augsburg (Anlage F.3.) genutzt werden.

- (3) Im gesamten Plangebiet sind untergeordnet ergänzende Nutzungen wie Gewerkschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Tankstellen, Waschstraßen sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

- (4) Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Wettbüros und Spielhallen, ausnahmsweise zulässig.

- (5) Im gesamten Plangebiet sind Wettbüros, Spielhallen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution unzulässig.

- (6) Im SO_{Erz} 3 und Hotel sind innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Achtungsabstandes Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Büro- und Verwaltungsgeläude und ähnliche Nutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Schutzmaßnahmen ein geringerer Abstand zum Störfallbetrieb ausreichend ist. Dies ist gutachterlich nachzuweisen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- (2) Die festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der an das Baugrundstück anliegenden öffentlichen Straße, gemessen an der Straßenhinterkante.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandslflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- (2) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

D. Begründung

in der Fassung vom 13.04.2015.

D.1. Anlass der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist die Neuordnung des Bereichs nördlich der Meraner Straße und westlich der Bozener Straße aufgrund der teilweise ungenutzten oder leerstehenden Gewerbeflächen sowie die Neustrukturierung des Einzelhandels nördlich des Einkaufszentrums EGM, das momentan abgerissen und neu gebaut wird.

Der Planbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des seit dem 29.05.1987 rechtsverbindlichen BP Nr. 640 „Gewerbegebiet südlich der Derchinger Straße“. Dieser BP Nr. 640 sieht im Plangebiet eine Festsetzung als Industriegebiet vor.

Ende der 80er Jahre wurde ein Teilbereich des BP Nr. 640 nördlich der Meraner Straße zwischen Bozener Straße und Lokalbahntrasse durch den BP Nr. 659, später Nr. 659 I „Meraner Straße – Teilbereich Süd“, überplant. Konkret sollte innerhalb des Planbereichs ein Möbelhaus mit Fachmärkten realisiert werden. Zudem sollten Gewerbeflächen für ein bestehendes Textilunternehmen festgesetzt werden. Für den BP Nr. 659 I wurde im Jahr 1997 noch die öffentlichen Auslegung durchgeführt. Auf Grundlage des BP Nr. 659 I „Meraner Straße – Teilbereich Süd“ vom 14.08.1997 wurde dann nach Erreichen der Planreife gemäß § 33 BauGB auch ein Elektrofachmarkt (Saturn) an der Meraner Straße realisiert.

Die ursprünglichen Planungen des BP Nr. 659 I für ein Möbelhaus und das Textilunternehmen wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung 1997 jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Das bestehende Maschinenbau- bzw. Textilunternehmen hat inzwischen seinen Standort aufgegeben und die Gebäude wurden abgerissen. Die aktuellen Planungen des alleinigen Grundstückseigentümers sehen inzwischen im östlichen Plangebiet die Errichtung eines Einkaufszentrums vor. In dem Bereich des ehemals vorgesehenen Gewerbegebietes, nördlich des Elektrofachmarktes, soll nun ein Lebensmitteldiscounter von der Donaustraße verlagert werden und ein weiteres Sondergebiet speziell für Einzelhandel und Hotel entstehen.

Bei dem Gebiet Meraner Straße / Brixener Straße / Südtiroler Straße / Stätzlinger Straße im Planungsraum Lechhausen handelt es sich nach dem EHK um einen zentralitätsbildenden Sonderstandort. Aus funktionaler Sicht und aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ist der Einzelhandelsstandort nördlich und südlich der Meraner Straße als Gesamtheit zu betrachten. Für den Teilbereich des Sonderstandorts südlich der Meraner Straße wird derzeit der BP Nr. 657 „Zwischen Meraner und Stätzlinger Straße“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss soll in diesem Verfahren demnächst gefasst werden.

Das Gebiet Meraner Straße / Brixener Straße / Südtiroler Straße / Stätzlinger Straße ist geprägt durch Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein umfangreiches und breites Einzelhandelsangebot. Aufgrund der guten Verkehrserschließung und Anbindung an die Umlandkommunen kommt dem Areal in Ergänzung zur Innenstadt in Teilen bereits heute eine hohe regionale Versorgungsfunktion zu.

Zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Sinne des EHK (empfohlen werden Ergänzungen von bislang fehlenden Angeboten aus den Bereichen Sport- und Babyartikel / Spielwaren) stehen die o.g. derzeit unter- bzw. ungenutzten Flächen zur Verfügung.

Für die künftige Steuerung des Einzelhandels im Sinne des EHK, die planungsrechtliche Umsetzung des EHK und für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals nördlich der Meraner Straße ist die Aufstellung des BP Nr. 659 I „Nördlich der Meraner Straße, westlich der Bozener Straße“ nötig.

Neben der Steuerung des Einzelhandels sowie ergänzender Nutzungen sollen auch die Erschließung und die Einbindung der nördlich der Meraner Straße neu auszuweisenden Sondergebiete „Einzelhandel“ und „Einkaufszentrum“ in die nähere Umgebung geregelt werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 659 I ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das ca. 6,3 ha große Plangebiet liegt in ca. 3 km Entfernung nordöstlich der Augsburg-Innenstadt im Stadtteil Lechhausen. Das Plangebiet wird im Süden durch die Meraner Straße und im Westen durch eine Trasse der Localbahn begrenzt. Im Norden grenzt der Planbereich an Gewerbe- und Industriegebiete an und im Osten an die Bozener Straße.

Die unmittelbar südlich verlaufende Meraner Straße stellt als stark befahrene Hauptverkehrsstraße mit Stadt- und Regionalbuslinien die Verbindung zur Innenstadt und zur Bundesautobahn A8 her. Die Meraner Straße ist als „kleine Ostumgehung“ auf Grundlage des BP Nr. 658 größtenteils ausgebaut.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1129/4, 1129/5, 1129/6, 1129/8, 1129/9, 1129/10, 1182, 1182/1 und 1191/2, alle Gemarkung Lechhausen, befinden sich in Privateigentum. Im städtischen Eigentum sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1129/3, 1129/14 und 1129/15, alle Gemarkung Lechhausen. Die städtischen Grundstücke befinden sich alle im Norden des Plangebiets und beinhalten die geplante übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung.

D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Im Süden des Planbereichs entlang der Meraner Straße steht das zweigeschossige Gebäude eines Elektrofachmarktes mit einem auf der Nordseite angebauten dreigeschossigen Parkhaus. Östlich davon befindet sich eine Tankstelle. Im Südwesten befindet sich ein leerstehendes, dreigeschossiges Bürogebäude. Der nördliche Teil des Planbereichs ist derzeit eine Grünfläche, die in den Randbereichen mit Sträuchern umsäumt ist. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Trasse der Augsburg-Lokalbahn.

D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes wird vornehmlich durch Gewerbe- und Industriebetriebe sowie im Süden durch das Einkaufszentrum EGM, das derzeit neu errichtet wird, geprägt. Östlich davon, jenseits der Brixener Straße, befinden sich oberirdische Stellplätze sowie eine Autowaschanlage. Nördlich an den Planbereich schließen hinter einem Grünstreifen ein Großtanklager für Heizöl und Kraftstoffe (störfallrelevanter Betrieb) sowie ein Schrotthandel an. Im Osten befinden sich jenseits der Bozener Straße mehrere Gewerbebetriebe. Westlich der Localbahntrasse erstrecken sich ein Gewerbegebiet und weiter westlich ein Mischgebiet. Im Nordwesten schließen jenseits der Localbahntrasse Wohnbauflächen an.

D.2.4. Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben und liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 473 m ü. NN.

Eine größere Anzahl an Gehölzen ist an der Nordgrenze des Plangebiets zu finden. Dieser Grüngürtel besteht aus heimischen Großsträuchern und einzelnen Gehölzen. Sie sind vermutlich durch lange Brachen und Sukzession gewachsen und bilden eine breite grüne Grenzvegetation zu den nördlich davon gelegenen Lagerflächen. Südlich davon befindet sich eine eingezäunte Hochstaudenfläche die im Osten bis an die Bozener Straße heranreicht. Die Flächen südlich hiervon liegen brach. Ein Aufwuchs ist hier aufgrund regelmäßiger Mahd nicht entstanden.

Nordöstlich der Tankstelle an der Meraner Straße ist ein Biotop (Nr. 1542-001, Pioniervegetation auf Kieselfläche) kartiert. Dieses Biotop wird in der Planzeichnung jedoch nicht dargestellt, da es faktisch nicht mehr vorhanden ist.

D.2.5. Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich alt- bis mittelholozäner Schotter bzw. der Lech-Terrasse. Geologisch ist das Plangebiet dem Lechtal zuzuordnen. Der Untergrund besteht aus holozänen Kieselablagerungen und nur gering mächtigen Deckschichten. Diese Kiese werden bis in große Tiefen von Tertiärsanden mit Ton- und Schluffmergel zwischenlagen unterlagert.

Der höchste Grundwasserstand im Gebiet liegt laut Grundwasserkarte der Stadt Augsburg zwischen ca. 470 m im Süden und ca. 469 m ü. NN im Norden und somit ca. 3 bis 4 m unter dem mittleren Geländeniveau. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordwesten zum Lech hin gerichtet.

Im Plangebiet gibt es keine konkrete Altlastenverdachtsfläche, die entsprechend zu kennzeichnen wäre. Nach Angaben des Umweltamtes der Stadt Augsburg gab es jedoch aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung auf Teilen des Areals Altlasten, die weitestgehend entfernt wurden. Kleinräumig können geringfügige Verunreinigungen des Bodens jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auf dem Grundstück der bestehenden Tankstelle befand sich bis ca. 1994 schon einmal eine Tankstelle. Im Zuge des Rückbaus der alten Tankstelle wurde kontaminiertes Erdreich entsorgt. Da das Ausmaß und die Lage der damals vorhandenen Kontamination nicht aktenkundig sind, können Festverunreinigungen dort nicht ausgeschlossen werden. Daher besteht hier ein vager Altlastenverdacht.

D.2.6. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ende der Meraner Straße. Es hat nach Norden über die Verlängerung der Meraner Straße, später der Aindlinger Straße und schließlich der Bürgermeister-Wegele-Straße und Mühlhauser Straße eine Anbindung zur Bundesautobahn A8. Über die Kurt-Schumacher-Straße, die Amagasaki Allee, Nagahama Allee und die Friedberger Straße besteht eine Anbindung an die Innenstadt.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist durch die städtischen Buslinien 46 und 48 sowie die Regionalbuslinie 225 sichergestellt.

Die „kleine Ostumgehung“ ist bis auf den südlichen Teil der Meraner Straße fertiggestellt. Sie ist im Gesamtverkehrsplan der Stadt Augsburg als bedeutende Hauptverkehrs- und Entlastungsstraße enthalten. Ihr vierspuriger Ausbau ist daher im Verkehrsentwicklungsplan als Maßnahme des „dringenden Bedarfs“ aufgeführt. Bis auf den noch nicht fertiggestellten Teilbereich verlaufen beidseitig Fuß- und Radwege.

Ansonsten führen die angrenzenden Straßen beidseitig Fußwege, die die Verbindung in die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete sichern.

D.2.7. Denkmalschutz

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets ist ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld vorhanden. Aufgrund der Topographie ist anzunehmen, dass sich die dazugehörige Siedlung bis in den Geltungsbereich des BP Nr. 659 I erstrecken könnte.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen FNP ist derzeit der größte Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt / Sonstige Fachmärkte“ dargestellt. Im Nordwesten entlang der Localbahntrasse ist ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Einzelbäume oder Alleen sind im südwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Meraner Straße dargestellt. Im Norden des Plangebiets ist eine allgemeine Grünfläche ausgewiesen.

Die Augsburg Localbahn ist als „Fläche für Bahnanlagen“ gekennzeichnet.

Die geplanten Nutzungen lassen sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP derzeit nicht entwickeln. Infolge der für das Plangebiet künftig vorgesehenen Nutzungen wird der FNP deshalb im Parallelverfahren geändert. Der das Verfahren abschließende Feststellungsbeschluss für die Änderung des FNP für den Bereich "Nördlich der Meraner Straße, westlich der Bozener Straße" im Planungsraum Lechhausen wurde für den Stadtrat am 23.04.2015 vorbereitet.

Künftig wird der Änderungsbereich im westlichen Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im östlichen Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt. „Einzelbäume oder Alleen“ werden entlang der Meraner Straße (auch in deren südöstlichen Verlängerung), an der geplanten Erschließung zwischen den beiden Sondergebieten und im Osten entlang der Bozener Straße ausgewiesen.

D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des seit dem 29.05.1987 rechtsverbindlichen BP Nr. 640 „Gewerbegebiet südlich der Derchinger Straße“.

Der BP Nr. 640 setzt für den Planbereich ein Industriegebiet fest, das im Wesentlichen den Erhalt bzw. die Entwicklung industrieller/gewerblicher Nutzungen auf diesen Flächen planungsrechtlich sichert. Darüber hinaus setzt dieser BP einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg fest, der zukünftig eine Verbindung zu den Wohngebieten nordwestlich des Plangebiets schaffen soll und der sich bis zum Erholungsraum der Friedberger Au erstrecken soll.

Im südlichen Planbereich überschneidet sich der BP Nr. 659 I geringfügig mit dem Geltungsbereich des seit dem 31.07.2009 rechtskräftig BP Nr. 658 „Aindlinger Straße / Meraner Straße“. Der BP Nr. 658 setzt im Überschneidungsbereich private, nicht überbaubare Grundstücksflächen fest.

Im westlichen Planbereich sind die bahnräumlich gewidmeten Localbahnflächen in den Umgriff mit einbezogen, um einen Lückenschluss zum angrenzenden, seit dem 03.07.1998 rechtsverbindlichen BP Nr. 659 II „Meraner Straße – Teilbereich West“ zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 659 I werden die überplanten Teilbereiche der BP Nr. 640 und Nr. 658 geändert und insoweit aufgehoben.

D.3.3. Vorbereitende Untersuchung mit integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtteil Lechhausen

Im Stadtteil Lechhausen wurden zwischen 2009 und 2011 Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt und ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dieses Konzept soll die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Lechhausen in den nächsten 10-15 Jahren steuern.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes, das im Rahmen der VU betrachtet wurde. Da sich die städtebaulichen Probleme der VU vor allem auf den Bereich des Lechhauser Stadtteilzentrums entlang der Neuburger Straße / Blücherstraße sowie die angrenzenden Flächen konzentrieren, sind im ISEK keine Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets getroffen.

Lediglich zur östlich vorbeiführenden Bozener Straße wird erläutert, dass diese u.a. vom überörtlichen Schwerkraftverkehr als Durchfahrt benutzt wird. Das ISEK sieht deshalb vor, die Lenkung des Schwerverkehrs durch Ergänzungen des Wegweisungssystems und Gestaltungsmaßnahmen am Knotenpunkt Meraner Straße / Bozener Straße auf die „kleine Ostumgehung“ zu steuern, was aber keine Auswirkungen auf den BP Nr. 659 I hat.

D.3.4. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015/2020 der Stadt Augsburg

Der über das Plangebiet hinausgehende Bereich Meraner Straße / Brixener Straße / Südtiroler Straße / Stätzlinger Straße ist im EHK als zentralitätsbildender Sonderstandort dargestellt. Dieser dezentrale Standort mit oberzentraler Versorgungsfunktion verfügt bereits derzeit über ein umfangreiches und breites Einzelhandelsangebot, eine nicht nur lokale, sondern regionale Versorgungs- und Kundenbindungsfunktion, ein ausreichendes Flächenpotential zur Erweiterung des Angebotes sowie eine angemessene Anbindung an die Umlandkommunen. Aus diesen Gründen kommt ihm ergänzend zur Innenstadt als Hauptzentrum in Teilen bereits derzeit eine ebenfalls hohe regionale Versorgungsfunktion zu.

Bei zentralitätsbildenden Sonderstandorten soll sowohl eine abgestimmte Entwicklung von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch eine generelle Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Zentralitätsbildende Sonderstandorte dienen im Einzelfall der Ansiedlung von innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortimenten, sofern diese

- zu einer Ergänzung des innerstädtischen Angebots führen,
- in der Innenstadt aus Platzgründen nicht angesiedelt werden können,
- das innerstädtische Angebot bzw. jenes in den weiteren ausgewiesenen Zentren Augsburgs bzw. auch der angrenzenden Gemeinden perspektivisch nicht gefährden, sondern vielmehr komplettieren und
- perspektivisch eine Erhöhung der Zentralität des Einzelhandelsstandortes Augsburg erreicht wird.

In Ergänzung zur Innenstadt als Hauptzentrum verfügt dieser zentralitätsbildende Sonderstandort (insbesondere südlich der Meraner Straße, außerhalb des Planbereichs) neben einem umfangreichen und breiten Einzelhandelsangebot mit hoher Versorgungsfunktion und Kundenbindungsfunktion eine sehr gute verkehrliche Erschließung.

Um in der Innenstadt und den Stadtteilzentren fehlende zentrenrelevante Angebote und Wunschorientierte insbesondere aus dem Bereich Sportartikel sowie Babyartikel / Spielwaren zu etablieren, wird im EHK für diese Sortimente eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² bis 6.000 m² an diesem zentralitätsbildenden Sonderstandort empfohlen.

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

D.4.1. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist den Einzelhandelsstrukturen am Standort Lechhausen adäquate Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und die Stadt Augsburg in ihrer Funktion als Oberzentrum zu stärken. Der im EHK dargestellte zentralitätsbildende Sonderstandort soll durch die Planung gestärkt und aufgewertet werden, ohne dabei zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Augsburg oder anderer Gemeinden zu schädigen. Mit der Regelung der Sortimentsstruktur und der künftig zulässigen Verkaufsflächen sollen die Ziele des EHK im Plangebiet gesichert und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Areals ermöglicht werden. Aufgrund der ausreichenden verkehrlichen Erschließung und der angemessenen Anbindung an die Umlandkommunen ist der Standort grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet.

Neben den vorgesehenen Einzelhandelsbetrieben sollen untergeordnet auch Gewerbebetriebe bzw. Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Nutzungssteuerung erforderlich, um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Wertbüros und Spielhallen zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet soll über einen öffentlich gewidmeten Eigentümernweg abgewickelt werden, der ruhende Verkehr soll auf der zentral gelegenen Stellplatzfläche untergebracht werden. Der Eigentümernweg bzw. der daran anschließende Fuß- und Radweg werden durch straßenbegleitende Grünflächen mit Bäumen aufgewertet. Ebenso soll der Stellplatzbereich eingegrünt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich zu verbessern. So soll im nördlichen Plangebiet eine überörtliche Wegebeziehung weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Diese Wegebeziehung ist in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingebettet.

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes durch entsprechende Geräuschkontingentierung und Regelungen zur Einhaltung eines Achtungsabstandes zu einem benachbarten Störfallbetrieb sollen auch diesbezüglich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

D.4.2. Art der baulichen Nutzung

Der Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ eingeteilt. In den einzelnen Bereichen sollen unterschiedliche Einzelhandelsformen angesiedelt werden, um so einen für den ausgewiesenen Sonderstandort adäquaten Branchenmix zu erhalten. Abgeleitet aus der Empfehlung des EHK und der Verlagerung bestehender Baurechte aus dem Bereich südlich der Meraner Straße sollen zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden VKF-Obergrenzen

zulässig sein. Nach einem Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Februar 2015 wurden die entsprechenden Sortimente bzw. VKF-Obergrenzen mit den landesplanerischen Vorgaben sowie den betrieblichen Erfordernissen abgeglichen und in den textlichen Festsetzungen fixiert.

Im südlichen Teilbereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird das SO_{ZH 1}, in dem entsprechend des Bestands ausschließlich ein Elektrofachmarkt mit einer maximalen VKF von 2.600 m² zulässig ist, festgesetzt. Hier soll grundsätzlich nur die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Im mittleren Teilbereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO_{ZH 1,2}) ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen VKF von 1.200 m² zulässig. Hierhin soll ein bestehender Lebensmitteldiscounter, der sich derzeit an der Donaustraße befindet, verlagert werden. Dabei wird durch dingliche Sicherung gewährleistet, dass an dem aufgegebenen Standort an der Donaustraße künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr betrieben wird. Im Bereich an der Donaustraße befinden sich gewerbliche Flächen, die grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freizuhalten sind.

Im nördlichen Teilbereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO_{ZH 3} und HO_{Alt}) sind neben Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten (Spielwaren, Sportartikel, Sportgroßgeräte, Campingartikel, Baby- und Kinderartikel) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dabei werden für die spezifischen Sortimentsgruppen (sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente) VKF-Obergrenzen festgesetzt, die entsprechend dem o.g. GMA-Gutachten auf betriebliche Erfordernisse bzw. landesplanerischen Vorgaben abgestellt sind.

Für nicht-zentrenrelevante Sortimente wurde jeweils ein Projekteinzugsbereich ermittelt. Die daraus jeweils resultierende VKF-Obergrenze wurde, auch im Hinblick auf die eingeschränkte Größe des SO_{ZH 3} und HO_{Alt}, auf die Bereiche SO_{ZH 3} und HO_{Alt} und SO_{KZ} sinnvoll aufgeteilt. Zum Schutz integrierter Standorte werden bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zugelassen, welche zudem auf höchstens 10% der VKF bzw. maximal 800 m² VKF begrenzt sind.

Bei den festgesetzten, ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um die sogenannten „Wunschsortimente“, die das gesamtstädtische Angebot sinnvoll durch die Schließung von Angebotslücken komplettieren sollen.

Neben den Einzelhandelsnutzungen soll ein Hotel den Nutzungsmix vervollständigen.

Für den östlichen Planbereich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt, in welchem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamt-VKF von insgesamt maximal 5.300 m² zulässig sind. Diese VKF-Obergrenze wurde aus den Empfehlungen des EHK und der Verlagerung bestehender Baurechte aus dem Bereich südlich der Meraner Straße abgeleitet. Für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente wurde sodann jeweils eine VKF-Obergrenze festgelegt, die im o. g. GMA-Gutachten auf betriebliche Erfordernisse bzw. landesplanerischen Vorgaben hin überprüft wurde.

Neben Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten werden auch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten mit Abwägungsspielraum (Leuchten, Zoartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel) zugelassen, da derartige Betriebe zu einer Ergänzung des innerstädtischen Angebots führen, ohne diese Strukturen nachhaltig zu schädigen.

Zudem werden auf Grundlage des o.g. Projekteinzugsbereiches Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Die VKF-Obergrenze der jeweiligen Sortimente orientiert sich dabei in der Summe mit den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im $SO_{ZKH,3\text{ und }1\text{vier}}$, an den landesplanerisch zulässigen Obergrenzen. Zum Schutz integrierter Standorte werden auch hier nur begrenzt branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zugelassen.

Im gesamten Plangebiet werden ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Tankstellen, Waschstraßen und Anlagen für gesundheitliche / sportliche Zwecke allgemein sowie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Wettbüros, Spielhallen) ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sollen die Funktion der Sondergebiete flankieren. Anzahl und Größe dieser ergänzenden Nutzungen müssen der dominierenden Einkaufsfunktion klar untergeordnet sein, damit der vorge-sehene Gebietscharakter der Sondergebiete gewahrt bleibt.

Einschränkungen ergeben sich auch durch den einzuhaltenden Achtungsabstand gegenüber einem Störfallbetrieb im Nordosten des Plangebietes.

Wettbüros, Spielhallen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und einen befürchteten Trading-Down-Effekt zu verhindern. Das Plangebiet soll für eine Einkaufsnutzung mit großem Publikumsverkehr ausgerichtet werden. Derartige konfliktträchtige Nutzungen würden eine Spannung mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen herbeiführen. In den Sondergebieten sind gemäß derzeitig gültiger BauNVO lediglich diejenigen Nutzungen zulässig, welche explizit im Zulässigkeitskatalog der textlichen Festsetzungen aufgeführt werden. Zur Klarstellung und Verdeutlichung werden in den Sondergebieten die o.g. Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen.

D.4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) ausreichend bestimmt.

Dabei halten sich die getroffenen Festsetzungen mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 im Rahmen der Höchstwerte nach § 17 BauNVO.

Bis auf den Bereich $SO_{ZKH\text{ und }HöH}$ wird im gesamten Plangebiet eine einheitliche maximale Oberkante der baulichen Anlagen von 14,5 m festgesetzt. Diese maximale Oberkante orientiert sich dabei an den Bestandsgebäuden im SO_{ZKH} bzw. am Gebäudebestand in der Umgebung. Da im $SO_{ZKH\text{ und }HöH}$ auch die Errichtung eines Hotels ermöglicht werden soll, wird hier eine städtebaulich verträgliche maximale Oberkante baulichen Anlagen von 20,0 m festgesetzt.

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten (Ziel 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten (Ziel 5.3.2) ausgewiesen werden. Des Weiteren werden auch zulässige Verkaufsflächen (Ziel 5.3.3) thematisiert. Diese Ziele sind zu beachtende Grundlagen der vorliegenden Planung.

Gemäß Regionalplan der Region Augsburg (9) soll auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden (Ziel B II 3.2). Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg sollen nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden (Ziel B II 3.4). Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur soll im Verdichtungsraum Augsburg nicht wesentlich durch Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigt werden (Ziel B II 3.5).

Die Planung steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern 5.3.1 (Lage im Raum) und 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) nicht entgegen. Die Planung wirkt auf eine Stärkung der Einzelhandelszentralität des Oberzentrums Augsburg hin. Zudem weist der geplante Standort eine städtebauliche Integration auf, da er hervorragende verkehrliche Voraussetzungen (OPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien, Anbindung ans örtliche und überörtliche Straßennetz über die Meraner Straße) besitzt.

Die jeweiligen sortimentspezifischen VKF-Obergrenzen (Ziel 5.3.3) wurden durch das Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Februar 2015 hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die getroffenen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung sind durch die Planung damit nicht zu erwarten.

D.9. Städtebauliche Statistik
D.9.1. Plangebietsfläche

Flächen	in m ²	in %
Bauflächen	53.220	85,0
Sondergebiete (SO)	53.220	85,0
Verkehrsflächen	5.933	9,5
Straßenverkehrsflächen	3.947	6,3
davon		
- Eigentümernweg – Straße	2.627	
davon Straßenbegleitgrün	604	
- Eigentümernweg - Fuß- und Radweg	564	
davon Straßenbegleitgrün	358	
- öffentlicher Fuß- und Radweg	756	
Flächen für Bahnanlagen	1.986	3,2
Grünflächen	992	1,5
Private Grünflächen	992	
Freiflächen und sonstige Flächen	2.723	4,0
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.723	4,0
davon		
- Fläche A1	988	
- Fläche A2	1.735	
Gesamtfläche	62.868	100,00

Für die Planung:
Referat 6

Stadtplanungsamt

Planungsbüro

Gerd Merkle Berufsmäßiger Stadtrat	Norbert Diener Amtsleiter	gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik
---------------------------------------	------------------------------	--

F. Anlagen
F.1. Luftbild



Bildflug von 2012, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei



ENTWURF

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 659 I

„Nördlich der Meraner Straße, westlich der Bozener Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

A. Planzeichnung

im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 13.04.2015



Stadtplanung
Referat 6

Stadtplanung
Referat 6

Gerd Merkle
Beauftragter Stadtrat

Stadtplannungsamt

Stadtplannungsamt
Referat 6

Ausfertigung

Norbert Dierker
Amtsleiter

In Kraft getreten am:

Dr. Kurt Grieb
Oberbürgermeister