

## VORENTWURF

Aufstellung

### **Bebauungsplan Nr. 678**

---

„Beidseits der Blücherstraße (KUKA-Areal)“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

**In Kraft getreten am:**  
**[Rechtskraft]**

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 678, „Beidseits der Blücherstraße (KUKA-Areal)“, als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB
- Art. 6 Abs. 5, 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 25.09.2017.

## **B. Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 25.09.2017.

## C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 25.09.2017.

### 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. 678, „Beidseits der Blücherstraße (KUKA-Areal)“, wird für den Bereich zwischen der Trasse der Localbahn im Nordwesten, dem Gewerbegebiet beidseits der Zusamstraße und der Blücherstraße (einschließlich) im Nordosten, dem Neuen Ostfriedhof im Südosten und der Zugspitzstraße (einschließlich) im Südwesten 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 der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

### C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

#### § 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GI bezeichnete Bereich wird nach § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nachfolgend nicht ausgeschlossen werden), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit GE bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nachfolgend nicht ausgeschlossen werden), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten.

- (3) Im gesamten Plangebiet sind Fremdwerbeanlagen nicht zulässig.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte**

- (1) Die zulässigen Gebäudeoberkanten bezogen auf Normal Null (NN) sind für die einzelnen Baufelder in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Fahrstuhl, Be- und Entlüftungseinrichtungen, etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die zulässige Gebäudeoberkante (OK) um bis zu 3,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

### **§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

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

*Regelungen zu Abstandsflächen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellplatzflächen sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

*Im weiteren Verfahren werden bei Bedarf ergänzende Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen (u.a. im Vorgelege zur Blücherstraße), Fahrradabstellplätzen etc. erarbeitet.*

## **§ 9 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender waagerechter Attika auszubilden.
- (2) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (3) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

*Im weiteren Verfahren werden bei Bedarf ergänzende Regelungen zur Gestaltung erarbeitet.*

## **§ 10 Werbeanlagen**

*Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **§ 11 Grünordnung und Naturschutz**

*Die Festsetzungen zur Grünordnung und zum Naturschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert.*

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- (2) Pflanzenqualität / Pflanzdichte  
Bäume 1. Ordnung  
Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 20-25 cm.  
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum  
(Gütebestimmung FLL).  
  
Bäume 2. Ordnung  
Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 18-20 cm.  
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum

(Gütebestimmung FLL).  
Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 20-25 cm.

#### Sträucher

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

- (3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:  
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2,5 m betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- (4) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleisten.
- (5) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt werden.
- (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 weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.
- (7) Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (8) Ebenerdige, private Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- (9) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Platzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Grünfläche zu gestalten.
- (10) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

## **§ 12 Grund- und Niederschlagswasser**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versi-

ckerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der einzelnen privaten Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.

- (2) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen, befestigten Anlieferungsbereichen sowie von Bereichen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist unter Beachtung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

### **§ 13 Immissionsschutz**

*Regelungen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **C.3. Schlussbestimmungen**

### **§ 14 Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

- BP Nr. 627, „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Zugspitzstraße, Localbahn, Blücherstraße und dem Wohnbaugebiet Hochzoll-Nord in Augsburg-Lechhausen“, in Kraft getreten am 21.07.1967.
- BP Nr. 617, „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Zugspitzstraße und Lech, nördlich der Schöneckstraße in Augsburg-Hochzoll“, in Kraft getreten am 01.09.1967.
- BP Nr. 626 A, „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Blücherstraße, projektierte Umgehungsstraße, Stätzlinger Straße und Localbahn“, Vereinfachte Änderung, in Kraft getreten am 16.01.1970.

### **§ 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 25.09.2017.

### D.1. Anlass der Planung

Die Fa. KUKA AG beschäftigt aktuell am Standort Lechhausen ca. 3.500 Mitarbeiter (von weltweit etwa 12.500). Im Jahr 2015 wurde das neue Entwicklungs- und Technologiezentrum an diesem Standort fertiggestellt und bezogen. Im Rahmen einer betrieblichen Neuordnung wurde zwischenzeitlich der Standort Gersthofen aufgelöst, so dass auch diese Mitarbeiter in Lechhausen integriert wurden.

Infolge eines stetigen Wachstums der Fa. KUKA AG in den letzten Jahren kam ein weiterer Arbeitsplatzbedarf am Standort Augsburg-Lechhausen hinzu, sodass zum Jahresende 2017 voraussichtlich 800 Arbeitsplätze in provisorischen Containerbüros untergebracht werden müssen. Die am Standort in Lechhausen bestehenden Gebäude (wie z. B. das große Bürogebäude an der Blücherstraße) können moderne Büronutzungen nicht mehr im erforderlichen Umfang aufnehmen und haben zudem einen immens hohen Sanierungsbedarf. Außerdem müssten während einer Sanierung der Bestandsgebäude dann auch noch diese Mitarbeiter in Containerbüros umgesiedelt werden. Gerade derartige Containerbüros sind, abgesehen von ihrem energetisch sehr zweifelhaften Wert, auch nicht als zeitgemäße, repräsentative Bürolösungen zu sehen, die ein modernes, flexibles und dynamisches Unternehmen heute am Arbeitsmarkt benötigt. Das Ausbildungszentrum befindet sich derzeit ausgelagert in einem angemieteten Gebäude in der Nähe des Werksgeländes (Zusamstraße 24).

Um die erheblichen Missstände gerade im Bürobereich zu beseitigen, aber auch um andere Entwicklungen, wie Parken, Produktion und Servicedienste entsprechend weiter voranzubringen und ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Ausrichtung in den kommenden Jahren zu erhalten, entschloss sich die Fa. KUKA AG im Jahr 2016 im Rahmen einer internen Mehrfachbeauftragung mehrere Architekturbüros zu einem Wettbewerb „Standortkonzept 2025“ einzuladen. Nach einer Vorselektion arbeiteten schließlich drei Büros ihre Konzepte aus und stellten diese der Fa. KUKA AG vor. Diese entschied sich daraufhin, ihre zukünftige Standortentwicklung auf der Basis des Konzeptes des Architekturbüros ds architektur und stadtplanung aus Memmingen vorzunehmen.

Dem aktuellen Standortkonzept 2025 vom 28.08.2017 hat der Bau- und Konversionsausschuss nach Berichterstattung am 21.09.2017 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, nach Vorliegen einer unterschriebenen Grundzustimmungserklärung und Kooperationsvereinbarung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorzubereiten.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 627.

Für den Bereich nordöstlich der Blücherstraße, der bislang dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, wurde ein Aufstellungsbeschluss für den einfachen BP Nr. 654 „Beidseits der Zusamstraße“ gefasst, der die Feinsteuerung hinsichtlich der baulichen Nutzungen (Bordelle, Vergnügungsstätten, Einzelhandel) im Plangebiet zur Zielsetzung hat und die Grundstücksflächen des sog. „Campus“ im neuen Standortkonzept nördlich der Blücherstraße mit beinhaltet.

Für die Flächen der ehemaligen Panzerteststrecke im Osten des Knotenpunktes Zusammenstraße / Blücherstraße besteht bislang noch kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach dem Baugesetzbuch.

Das bestehende Baurecht ist sowohl im Bereich des BP Nr. 627 als auch im Bereich des § 34 BauGB für die geplante Entwicklung und Neuordnung des Standortes in Augsburg-Lechhausen und die dabei vorgesehenen Nutzungen nicht ausreichend. Daher ist ein Planungserfordernis gegeben und die Aufstellung eines qualifizierten BP mit hauptsächlichlicher Änderung des BP Nr. 627 notwendig.

## **D.2. Beschreibung des Planbereiches**

### **D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 678 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den Bereich zwischen der Trasse der Localbahn im Nordwesten, dem Gewerbegebiet beidseits der Zusammenstraße und der Blücherstraße (einschließlich) im Nordosten, dem Neuen Ostfriedhof im Südosten und der Zugspitzstraße (einschließlich) im Südwesten.

Das etwa 24,4 ha große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Augsburg im Stadtteil Lechhausen. Die Entfernung zu der westlich gelegenen Augsburger Innenstadt beträgt etwa 3 km.

Die überplanten Grundstücke im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes zwischen Zugspitz- und Blücherstraße, der ehemaligen Panzer-Teststrecke am Knoten Blücher-/Zusammenstraße und der derzeitigen Pkw-Stellplätze nördlich der Blücherstraße und östlich der Localbahn befinden sich im Eigentum der KUKA AG. Lediglich das von den Betriebsflächen umschlossene Anwesen Blücherstraße 154 („Schaezlerhof“) liegt aktuell noch im Eigentum eines Dritten.

Bei den überplanten Teilflächen der Blücherstraße (Fl.-Nrn. 521/22, 1247/2 und 1282/8 Gem. Lechhausen), der Zugspitzstraße (Fl.-Nr. 421/293, 1251/31 und 1251/33 Gem. Lechhausen), der Zusammenstraße (Fl.Nr. 1298/6 Gem. Lechhausen) sowie der Ostrachstraße (Fl.Nr. 1315/1 Gem. Lechhausen) handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Augsburg.

### **D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet**

Der sich zwischen Zugspitzstraße und Blücherstraße erstreckende Teil des Plangebietes wird als Werksgelände der KUKA AG derzeit bereits überwiegend baulich genutzt und ist in diesem Zusammenhang weitläufig mit Gebäuden überstellt bzw. als betriebs-eigene Verkehrsflächen (Werksstraßen, Parkplätze, etc.) ausgestaltet. Zentrales Element dieser Betriebsflächen ist ein großflächiger, teilweise mehrgeschossiger Baukomplex aus mehreren aneinandergereihten, baulich zusammenhängenden Hallen- und Betriebsgebäuden. Entlang der Blücherstraße liegen bis zu fünfgeschossige Bürogebäude mit vorgelagerten, ebenerdigen Pkw-Stellplatzflächen. Hier ist zur Blücherstraße quasi in „Insellage“ ein mit einer Hofstelle bebautes Grundstück gelegen (Blücherstraße 154). Im Südwesten des Plangebietes wurde im Jahr 2015 an der Zugspitzstraße ein überwiegend sechsgeschossiges Technologiezentrum in Betrieb genommen. Zudem besteht in der Südwestecke des Betriebsgeländes ein parallel zur Zugspitzstraße ausgerichtetes, viergeschossiges Parkhaus. Im nördlichen Abschnitt sind grenzständig zur Zugspitzstraße aktuell einige mehrgeschossige Hallengebäude angeordnet.

Der Teil des Plangebietes nordöstlich der Blücherstraße und östlich der Trasse der Localbahn wird im Bestand durch eine nahezu komplett versiegelte Pkw-Stellplatzanlage bestimmt. Nennenswerter Baubestand ist hier nur in Form von einem dreigeschossigen Bürogebäude und einem zweigeschossigen Hallengebäude vorhanden.

Östlich des Knotens Blücherstraße/Zusamstraße befand sich ehemals eine als Oval ausgebildete Fahrbahn, die als Teststrecke für Panzer genutzt wurde. Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen für ein Mitarbeiterparkhaus sind dort aktuell Erdarbeiten im Gange.

Bei den überplanten Flächen der Zugspitz-, Blücher-, Zusam- und Ostrachstraße handelt es sich um überwiegend versiegelte Verkehrsflächen (Straße mit teilweise begleitenden Geh- und Radwegen sowie Parkplätzen), teilweise mit Straßenbegleitgrün. Im östlichen Teil des Straßenraumes der Zugspitzstraße verläuft die Straßenbahnlinie 1 mit zwei selbstständigen Gleiskörpern in Form eines Rasengleises.

### **D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung**

Das gesamte Umfeld des Plangebietes ist durch eine sehr heterogene Umgebungsbebauung geprägt. Die unmittelbare südwestliche Nachbarschaft des Planareals wird südlich des Straßenraumes des Partnachweges vorwiegend durch die Sportflächen (Rasenspielfelder, Tennisplätze, etc.) und zugehörigen baulichen Anlagen (Umkleidekabinen, Sportgaststätte, etc.) des TV Jahn Augsburg 1891 e.V. und der DJK Augsburg-Hochzoll 1889 e.V. bestimmt. Im nördlichen Anschluss an die Sportanlagen folgen bis zur Localbahn vorwiegend durch großmaßstäbliche, mehrgeschossige Hallen- und Betriebsgebäude geprägte gewerbliche Baustrukturen. Untergeordnet sind hier auch noch Nutzungen wie Fitnesscenter, Einzelhandel und Vergnügungsstätten (Diskothek) eingestreut. Im Nordwesten der Trasse der Localbahn werden die Flächen westlich der Zugspitzstraße mit unterschiedlich gestalteten Geschosswohnungsbauten als innerstädtisches Wohnquartier genutzt. Als bauliche Dominante dieses Bereiches fungiert ein 12-geschossiges Hochhaus südlich der Curtiusstraße. Das dreiecksförmige Areal zwischen der Zugspitz- und Blücherstraße wird mit zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ebenfalls hauptsächlich wohnbaulich genutzt.

Die Flächen nördlich des Straßenraumes der Blücherstraße werden wiederum vorwiegend gewerblich genutzt (u.a. Gewerbegebiet beidseits der Zusamstraße), wobei mehrgeschossige, vorwiegend großmaßstäbliche Hallen- und Bürogebäude dominieren. Im Nordosten, Osten und Süden der ehemaligen Panzer-Teststrecke schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen unmittelbar an. Über diese Flächen erstreckt sich von Süden nach Norden der in Natura nur noch bedingt wahrnehmbare Verlauf des ehemaligen „Kalten Baches“ als Trockengerinne. Parallel zur Südostgrenze der KUKA-Betriebsflächen verläuft ein mit älteren Laubbäumen gesäumter, öffentlicher Fuß- und Radweg von der Blücherstraße im Osten zur Zugspitzstraße im Westen. Südlich an diesen Weg schließen die markanten Grün- und Gehölzstrukturen des Neuen Ostfriedhofes und die zentral hierin gelegenen Gebäudestrukturen (Aussegnungshalle, Betriebsgebäude, etc.) unmittelbar an. Im Westen des Friedhofes liegt an der Zugspitzstraße die Wendeschleife der Straßenbahnlinie 1 mit zugehöriger Endhaltestelle.