



# STADT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL C - BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BauGB

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

## BEBAUUNGSPLAN NR. S 78

BAUGEBIET "NORDWESTLICH DER BOSCHSTRASSE"

AUGSBURG, DEN 29.09.2011  
GEÄNDERT, DEN 26.01.2012

### PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8  
86199 AUGSBURG  
TEL 0821 / 5899981



## **1. Veranlassung und Entwicklung**

- 1.1 Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 78 "Nordwestlich der Boschstraße" beschlossen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind einerseits Grundstücksinteressenten mit konkreten Realisierungsabsichten für eine gewerbliche Nutzung (Werkstatt, Verkaufsfläche und Betriebsleiterwohnung) bzw. für ein Ärztehaus im westlichen Teil des Plangebietes, andererseits besteht seitens der LEW kein Bedarf mehr an der Erweiterungsfläche für das vorhandene Umspannwerk im östlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke Nr. 187/2 und 187/5).

- 1.2 Diese innerstädtische Fläche soll nun zusammenhängend neu entwickelt werden, mit konkreten Grundlagen für Bebauungen. Das Plangelände bietet die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung unter den Gesichtspunkten Dienstleistung, Handel und Gewerbe.

- 1.3 Die Stadt Stadtbergen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 18.05.1992, Nr. 420-4621 / 377.8.

Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im gültigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Grünfläche bzw. Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität, ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes berichtigt.

## **2. Grundlagen und Verfahren**

- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 78 "Nordwestlich der Boschstraße" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11.425 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der zur Aufplanung vorgesehenen Fläche verläuft teilweise der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 24 "Ulmer Landstraße West" - 4. Änderung aus dem Jahr 2002. Der Bebauungsplan Nr. S 24 - 4. Änderung wird im Überschneidungsbereich, im Zuge der Neuaufstellung, außer Kraft gesetzt. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem Bedarf.

- 2.2 Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet ist eine von Bebauungszusammenhang umgebene Fläche. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer bedarfsgerechten Nutzbarmachung bzw. Umnutzung des Plangebietes, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist ca. 7.441 m<sup>2</sup>, und beträgt somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### **3. Regionalplanerische Vorgaben**

Stadtbergen wird laut Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg bestimmt (RP - A III - 5) und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (RP - B V - 1.5).

### **4. Lage**

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Kreuzungsbereich der Ulmer Landstraße und Boschstraße. Östlich des Plangebietes liegt das Gelände des bestehenden Umspannwerkes der LEW, bzw. nordöstlich Wohnbebauungen innerhalb einer "Mischgebietsfläche (MI)". Weiter östlich, im Anschluss an das Gelände des Umspannwerkes liegen "Gewerbegebietsflächen (GE)" bzw. "Gewerbegebietsflächen mit reduzierten Emissionen (GE red)". Südlich der angrenzenden Boschstraße befindet sich die Endstation der Straßenbahn mit Haltestellenbereich für Busverkehr "Park+Ride Augsburg West", westlich des Kreuzungsbereiches Ulmer Landstraße und Boschstraße ein großflächiger Einzelhandel - "Baumarkt". Nördlich der angrenzenden Ulmer Landstraße liegen Wohnbebauungen innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)". Zusätzlich befindet sich hier ein Kindergarten.

### **5. Städtebauliche Ziele**

#### **5.1 Bestand**

Das gesamte Planungsgebiet ist, bis auf einige wenige Nebengebäude, unbebaut. Das Flurstück Nr. 188 westlich des Erschließungsstiches, bildet den Abschluss der nordöstlich gelegenen "Mischgebietsfläche (MI)".

Das Plangebiet wird stark durch die nördlich angrenzende Ulmer Landstraße und die südlich angrenzende Boschstraße mit Kreuzungsbereich, sowie durch die über den Geltungsbereich verlaufende 110 kV-Freileitung mit Schutzbereich geprägt.

Zwischen der Ulmer Landstraße / Boschstraße und den übrigen Flurstücken des Plangebietes besteht durch eine vorhandene Böschung ein Höhenunterschied von bis zu ca. 1,7 m. Der höchste Punkt der Böschung befindet sich im Kreuzungsbereich.

Die Böschung läuft Richtung Osten aus. Das Gelände innerhalb der Böschung steigt insgesamt, ausgehend vom Bereich des geplanten Wendekreises um ca. 1,0 m an.

Gemäß der vorgenommenen Vermessung liegen die Höhen im Planungsgebiet, im Bereich des zukünftigen Wendekreises bei ca. 487,00 m ü. NN und im Kreuzungsbereich bei ca. 489,00 m ü. NN.

## 5.2 Entwicklung

Durch die Aufplanung des Gebietes und entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird im Bereich der Flurstücke Nr. 187/2, 187/4 und 187/5 eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes ermöglicht - "Gewerbegebietsfläche mit reduzierten Emissionen (GE red)".

Innerhalb der neuen Gewerbegebietsfläche soll z.B. durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - GRZ 0,8, GFZ 1,2, und ein zusammenhängendes Baufenster, späterer planerischer Spielraum ermöglicht werden. Es wird den Bedürfnissen für gewerbliche Bauten Rechnung getragen. Da keine Einschränkungen bezüglich möglicher Dachformen vorgenommen wurden, werden variable Gebäudekubaturen möglich, die zukünftigen Betriebsstrukturen geeignete Voraussetzungen bieten.

Aus Gründen der Sicherheit ist eine Einschränkung der Gebäudehöhen im Bereich der Hochspannungsfreileitung erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht soll durch die vorgenommene Einschränkung auf die umgebende Bebauung nördlich der Ulmer Landstraße, nordöstlich des Geltungsbereiches, sowie auf die Lage am Kreuzungsbereich der Ulmer Landstraße / Boschstraße reagiert werden (max. Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse). Somit werden sich die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die umliegenden Strukturen einpassen.

Das natürliche Gelände im Plangebiet soll, so weit möglich, erhalten bleiben. Zwischen der Ulmer Landstraße / Boschstraße und den übrigen Flurstücken des Plangebietes sollte die vorhandene Böschung, als Abstandsfläche und zur Sicherung der Straßenverkehrsflächen bestehen bleiben. Durch die ansteigende Böschung wird die Höhenwirkung der Gebäude im Kreuzungsbereich gemindert.

## **6. Belange des Naturschutz, Grünordnung**

### **6.1 Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Kreuzungsbereich der Ulmer Landstraße und Boschstraße.

Die Fläche der Flurstücke Nr. 187/2 und 187/5 bildete bislang die Erweiterungsfläche für das vorhandene Umspannwerk. Das Flurstück Nr. 187/4 wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. S 24 - 4. Änderung ist eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 187/4 enthalten. Diese ist als private Grünfläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan Nr. S 24 - 4. Änderung wird im Überschneidungsbereich, im Zuge der Neuaufstellung, außer Kraft gesetzt. Diese Flurstücke werden als Gartenfläche, bebaut mit einigen Nebengebäuden bzw. als ehemalige Pflanzfläche einer Baumschule genutzt.

Entlang der Ulmer Landstraße und der Boschstraße verläuft eine Böschung, ausgehend vom Kreuzungsbereich mit einer max. Höhe von ca. 1,7 m und einer max. Breite von ca. 8,70 m, die Richtung Osten schmaler wird und ausläuft. Gleichzeitig fällt das gesamte Gelände Richtung Osten, zum geplanten Wendekreis hin, um ca. 1,0 m.

Der Böschungsbereich, wie auch die innenliegenden Flurstücke sind mit Bäumen und Gehölzstrukturen unterschiedlicher Dichte, unterschiedlicher Art und Alter bestanden. Die Darstellung der Bäume und Gehölzstrukturen in der aktuellen Bebauungsplanzeichnung, wurde der vorangegangenen Bestandsaufnahme, erfolgt durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel, Holzweg 19, 86156 Augsburg vom 28.07.2011, entnommen.

### **6.2 Entwicklung**

Eine Grünordnungsplanung sowie ein Nachweis von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich. Trotzdem wurden Mindestanforderungen für die Gestaltung und Eingrünung in den textlichen Festsetzungen unter § 9 bzw. § 10 festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die straßenbegleitende Grünfläche mit Böschung entlang der Ulmer Landstraße und Boschstraße zu erhalten. Unter Bewältigung des jeweiligen Höhenunterschiedes sind hier Grundstücks - Zu- und Ausfahrten möglich. Die unterschiedlichen Grünstrukturen im Böschungsbereich wie auch der innenliegenden Flurstücke können den zukünftigen Bebauungen bzw. Nutzungen entsprechend angepasst werden. Entsprechendes gilt für die Baum- und Strauchhecke entlang des bestehenden Fuß- und Radweges an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. an der nordöstlichen Ecke des Flurstückes Nr. 187/2.

Um die Stellplatzflächen baulicher Anlagen möglichst gut in die Umgebung einzubinden, ist eine flächendeckende Durchgrünung dieser festgesetzt.

Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen, siehe § 9 Abs. 2.

Über die getroffenen Festsetzungen soll eine standortgerechte Gestaltung der Außenanlagen und eine angemessene Qualität bei der Ausführung der Bepflanzung gesichert werden.

Um die Störung gesetzlich geschützter Brutvögel zu vermeiden, sind Gehölzbeseitigungen (Bäume und Sträucher) im Winterhalbjahr - außerhalb der Vogelbrutzeit auszuführen.

## **7. Umweltprüfung / Ermittlung der Umweltauswirkungen**

7.1 Das Plangebiet ist eine von Bebauungszusammenhang umgebene Fläche. Es könnte in der bisherigen Form auch baulich genutzt werden. Durch die Bebauungsplanung soll eine bedarfsgerechte Nutzbarmachung bzw. Umnutzung des Plangebietes, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, ermöglicht werden.

7.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren. Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind gegeben (siehe Pkt. 2.2). Die Durchführung einer Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, sowie eine Überwachung nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen, auch eventuelle Überwachungsmaßnahmen, die sich aus fachrechtlichen Anforderungen ergeben.

7.3 Bei der zur Aufplanung vorgesehenen Fläche handelt es sich im Wesentlichen um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Dennoch gehen durch die Realisierung der geplanten Nutzung (z.B. Gebäude und Verkehrsflächen) unterschiedliche Wirkfaktoren aus, die die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität betreffen.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird aufgrund seiner eher geringen Wertigkeit im Ausgangszustand durch das geplante Vorhaben wenig beeinträchtigt. Es ist, bezogen auf die vorhandenen Lebensraumbedingungen, nur mit dem Vorkommen von Kleinsäugetern und Vögeln zu rechnen die an menschliche Siedlungen angepasst sind. Hinweise auf weitere, beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Mit der Überplanung der innerörtlichen Fläche wird nur ein geringer Teil von Lebensstätten von möglichen betroffenen Tierarten beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die entsprechenden örtlichen Populationen der betroffenen Arten sind nicht zu erwarten.

Wegfallende Gehölzstrukturen werden teilweise durch gebietsinterne Maßnahmen zur Durchgrünung ausgeglichen.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Boden bzw. Wasser zu erwarten. Hierbei ist jedoch die eher geringe Größe des Plangebietes zu berücksichtigen. Durch die geplante Nutzung (z.B. Gebäude und Verkehrsflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Fläche, die einen Eingriff in die Bodenfunktionen, sowie den Boden- und Wasserhaushalt bedeutet. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen, können die Auswirkungen, auf das von bestehender Bebauung und Verkehrswegen umgebende innerörtliche Plangebiet, geringfügig gemindert werden.

Das Schutzgut Klima und Luft wird, bezogen auf die vorhandene Situation, nur geringfügig zusätzlich beeinträchtigt.

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich eine geringe Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen, im Wesentlichen eine zukünftige Erhöhung der Verkehrsbelastung der zukünftig ausgebauten Stichstraße.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund seiner geringen Wertigkeit im Ausgangszustand (bestehende 110 kV Leitung etc.), durch die geplante Nutzung kaum weiter beeinträchtigt. Die Höhenentwicklung zukünftiger Bebauungen wird durch die 110 kV Leitung mit Schutzbereich eingeschränkt. Die landschaftsästhetische Bedeutung ist bezogen auf die Lage im bestehenden Umfeld als gering zu bewerten.

Die bisherige Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung wird durch das geplante Vorhaben, durch eine geringe Mehrbelastung an Verkehr, also durch Verkehrslärm und Geruchsemissionen, nur unwesentlich gemindert. Grundsätzlich ist hier die innerstädtische Lage an der Ulmer Landstraße, die Nähe zum Sonder- und Gewerbegebiet, sowie zum Bereich "Park+Ride Augsburg West" zu sehen.

Um alle auf das Schutzgut Mensch einwirkenden Emissionen richtig und ausreichend zu würdigen und um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu sichern, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Durch ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen, bleiben die bisherigen, gesunden Wohnverhältnisse, in Bezug auf die Wasserversorgung, Kanalisation und Energieversorgung erhalten. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch während der Bauzeit und für die Ergänzung der Erschließung, durch Lärm, Verkehr und Staub, sind zeitlich begrenzt.

Aufgrund bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist somit nicht zu erwarten. Grundsätzlich können jedoch bei allen Bodeneinriffen Bodendenkmäler freigelegt werden. In die Begründung wurde eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern ersichtlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

- 7.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

## 8. Ausgleich

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 7.441 m<sup>2</sup> und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Sonstige naturschutzrechtliche Anforderungen, wie arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen, sind nicht gegeben.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## 9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die Ulmer Landstraße und Boschstraße bestehend. Zusätzlich wird der bestehende Erschließungsstich durch einen ergänzenden Ausbau den zukünftigen Anforderungen entsprechend angepasst.

Der am östlichen Geltungsbereichsrand verlaufende, bestehende Fuß- und Radweg wird an den geplanten Wendekreis angeschlossen. Der Radverkehr wird hier gemeinsam mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Straße geführt.

Die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Ulmer Landstraße bzw. Boschstraße werden, bis zur Anbindung der zukünftigen westlichen Flurstücke, an der Boschstraße als reiner Fußweg, weitergeführt.

Der geplante Wendekreis ermöglicht eine flexible Flurstücks-Neuteilung, auch evtl. mit einer zweiten / rückwärtigen Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke. Grundstücks - Zu- und Ausfahrten sind über die Ulmer Landstraße und Boschstraße, unter Bewältigung des jeweiligen Höhenunterschiedes möglich.

Die Möglichkeit von Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich der Ulmer Landstraße und Boschstraße wird, zur Erhaltung der Verkehrssicherheit, nicht vorgesehen.



## 9.2 Abwasserbeseitigung

- a) Die Abwasserbeseitigung ist über die bestehenden Kanalleitungen in der Ulmer Landstraße, Boschstraße bzw. dem Erschließungsstich möglich. Die bestehende Leitungsführung wird entsprechend erweitert. Eine direkte Einleitung aus Untergeschossen ist nur teilweise möglich (Hebeanlage erforderlich). Die bestehende Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend aufnehmen.
- b) Trenngebiet

Das Oberflächenwasser ist zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, falls die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) erfüllt werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde durchzuführen. Die Vorhabensträger / Bauherren haben dies eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Merkblätter DWA-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und DWA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird hingewiesen.

## 9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH gesichert und ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes nach rechtzeitiger Beantragung möglich und ausreichend. Ebenso ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

## 9.4 Energieversorgung

- a) Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

- b) Erdgas

Die Stadtwerke Augsburg Netze GmbH betreibt im, östlich des Baugebietes liegenden Verbindungsweg zwischen Boschstraße und Ulmer Landstraße, somit auch im geplanten Wendehammer eine Erdgasleitung. Von dieser Leitung aus könnte das Baugebiet angeschlossen und versorgt werden. Für Grundstücke, die direkt an der Ulmer Landstraße beziehungsweise an der Boschstraße liegen und ihre Versorgungsanschlüsse von diesen Straßenzügen erhalten sollen, ist eine jeweilige Einzelprüfung mit den Bauinteressenten notwendig.

c) **Fernmeldetechnik**

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

9.5 **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Flächen für Müllcontainer und Tonnen vorzuhalten (möglichst in Straßennähe).

**10. Baugrund / Grundwasser**

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor.

**11. Altlasten**

Altlasten sind in diesem Bereich keine bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren.

**12. Immissionsschutz**

Verkehrslärm-Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der direkt angrenzenden Straßen Ulmer Landstraße und Boschstraße sowie der etwa 100 m bis 200 m südlich gelegenen B 300 ein. Jenseits der Boschstraße befinden sich außerdem die Bus- und Straßenbahnhaltestelle "P+R Augsburg West" sowie in etwa 60 m bis 130 m Abstand ein P+R-Parkplatz.

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. S 78 "Nordwestlich der Boschstraße" (Bericht Nr. ACB-0911-5594/04) der ACCON GmbH vom 22.09.2011 untersucht.

Es zeigt sich, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel im Großteil des Plangebiets unter 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts und damit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Lediglich im westlichen Bereich entsteht ein zur Kreuzung der Ulmer Landstraße / Boschstraße hin breiter werdender Streifen, in dem die Orientierungswerte überschritten werden. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. In diesem Bereich sind Fenster schutzbedürftiger Räume und Außenwohnbereiche zunächst auszuschließen.

Durch geeignete Gebäudegrundrisse oder Gebäudestellungen können jedoch auch in diesem Bereich Fassaden geschaffen werden, an denen die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Ausgabe Mai 1987, eingehalten werden.

Wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche im genannten Bereich zugelassen werden.

Schutzbedürftige Räume sind in DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, definiert. Dazu zählen neben Wohn- und Schlafräumen z.B. auch Büroräume oder Praxisräume.

Zu den Außenwohnbereichen zählen z.B. Terrassen oder Balkone.

### Gewerbelärm-Emissionen

Nennenswerte Gewerbelärm-Einwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten: Östlich befinden sich jenseits des Fußwegs ein Umspannwerk und in etwa 60 m Abstand weitere im Bebauungsplan Nr. S 24 als GE bzw. GEd ausgewiesene Flächen. Westlich befindet sich jenseits der Ulmer Landstraße ein Baumarkt (Bebauungsplan Nr. S 62).

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEd) ausgewiesen werden. Die Einschränkung erfolgt mit Blick auf die im Norden jenseits der Ulmer Landstraße gelegene Wohnbebauung, die gemäß Bebauungsplan Nr. S 26 als WA ausgewiesen ist, und das angrenzende Grundstück Ulmer Landstraße 331, das im Bebauungsplan Nr. S 24 als MI ausgewiesen ist.

Eine Emissionskontingentierung des Plangebiets wird als nicht erforderlich angesehen, da das Gebiet nicht für größere Betriebe (mit nennenswerten Lärmemissionen) geeignet ist, sondern eher für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Arztpraxen o.ä..

Die Geräuschmissionen, die von den zukünftigen Nutzungen im Plangebiet auf die Nachbarschaft einwirken, können daher im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nach TA Lärm geregelt werden - sofern dies überhaupt erforderlich ist (z.B. Arztpraxis). Dabei sind die Vorbelastung durch bestehende Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie die Entwicklungsmöglichkeiten weiterer Betriebe im Plangebiet zu beachten.

## **13. Denkmalschutz**

Im Bearbeitungsgebiet sind keine untertägigen oder obertägigen Bodendenkmale bekannt. Es bestehen bislang auch keine Hinweise auf mögliche Funde.

Generell können jedoch, in seltenen Fällen, bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler aufgeschlossen werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle Beobachtungen und Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Augsburg) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, in Thierhaupten, Tel. 08271 / 8157-0, gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG, mitgeteilt werden müssen.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

#### 14. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Stadtbergen alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Auch die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindergarten, Ärzte, Apotheken sind im Gemeindebereich vorhanden. Weiterführende Schulen usw. befinden sich in Augsburg bzw. den Nachbargemeinden.

#### 15. Verwirklichung der Planung

Aufgrund der Voranfrage für das Flurstück Nr. 187/4 wird hier mit einer umgehenden Verwirklichung gerechnet. Die Interessenten werden das Grundstück von der Stadt Augsburg erwerben. Die Flurstücke 187/2 und 187/5 werden durch die Stadt Stadtbergen von den LEW erworben.

Zur Realisierung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Stadt Stadtbergen, den 31. JAN. 2012 .....

*Paulus Metz*

.....  
Paulus Metz, 1. Bürgermeister

