Stadt
Augsburg

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 288

„Sheridan-Kaserne“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich zwischen der Stadtberger Straße (teilweise einschließlich) im Norden, der Graf-Bothmer-Straße (einschließlich), der Straße Hinter den Gärten (teilweise einschließlich) sowie der Bürgermeister-Bohl-Straße (teilweise einschließlich) im Osten, der Adalbert-Stifter-Siedlung sowie der Leitershofer Straße im Süden und der Bundesstraße 17 sowie dem Nestackerweg an der Stadtgrenze zu Stadtbergen im Westen

In Kraft getreten am:

26.01.2007

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 20
D. Begründung zur Satzung 21
D.1. Anlass der Planung 21
D.2. Beschreibung des Planbereiches 21
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 26
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung 30
D.5. Umweltbericht 55
D.6. Städtebauliche Statistik 79
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 80
E.1. Grundwasser, Grundwasserschutz 80
E.2. Altlasten 80
E.3. Zivilschutz 81
E.4. Natürliche Gewässer 81
E.5. Brandschutz 81
E.6. Denkmalschutz 81
F. Anlagen 82
F.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Waren 82
F.2. Luftbild 83
F.3. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ 84
F.4. Beiplan „Zu erhaltender Baumbestand“ 85
F.5. Beiplan „Mögliche ÖPNV-Erschließung mit möglichen Haltestellenstandorten“ 86
F.6. Beiplan „Vorentwurf Freiraumplanung“ 87
F.7. Beiplan „Knoten B 17 / Leitershofer Straße“ 88
F.8. Externe Kompensationsfläche 89
G. Verfahrensvermerke 90
H. Weitere Verfahrensvermerke 91

© Stadtplanungsamt Augsburg

Abkürzungen

AGS	Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH
AKW	Aromatische Kohlenwasserstoffe
ATV A 138	Arbeitsblatt 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abfall und Abwasser e.V.
ATV-DVWK-M153	Merkblatt 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abfall und Abwasser e.V.
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
1. BImSchV	Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen
16. BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
22. BImSchV	Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweise)
DIN 18005	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Städtebau
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN ISO 9613,2	Deutsche Industrienorm zur Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2
DINplus	Qualitätszeichen für Spitzenprodukte
Drs.-Nr.	Drucksache-Nummer
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat Richtlinie
FFL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau
FStrG	Fernstraßengesetz
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
IMBek.	Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums
LAGA	Landesarbeitsgemeinschaft Abfall

KF	Kontaminierte Fläche
KFV	Kontaminationsverdächtige Fläche
KRW/AbfG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
$L_{W"}$	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
LZ	Lärmzone
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
m ü. NN.	Meter über Normalnull
NWFreiV	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PM_{10}	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm
$R`_{w,res}$	Resultierendes Schalldämmmaß
Stg	Staffelgeschoss
St./lfm	Stück pro laufender Meter
StU	Stammumfang
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
4 x v, m.B.	4 mal verpflanzt, mit Ballen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WoflV	Wohnflächenverordnung

© Stadtplanungsamt Augsburg

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 166 Abs. 1 BauGB, des Art. 7 Abs. 1, 89 und 91 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1 : 1.000 in der Fassung vom 06.11.2006 mit dem Übersichtsplan 1 : 20.000.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

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 mit Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 06.11.2006

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1 bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur in WA1,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen nur in WA 1.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet generell nicht zulässig.

© Stadtplanungsamt Augsburg

(2) Die in der Planzeichnung mit MI 1 bis MI 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Bereichen MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 400 m² zulässig.

Zudem sind in den Bereichen MI 2 und MI 3 Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle sind im Mischgebiet generell nicht zulässig.

(3) Die in der Planzeichnung mit GE 1 bis GE 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 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.

In den Bereichen GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In dem Bereich GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Liste Anlage F.1 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 400 m² zulässig.

In dem Bereich GE 3 sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Vergnügungsstätten und Bordelle sind im Gewerbegebiet generell nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(1) Geschossflächen
Die Geschossfläche von Staffelgeschossen darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

(2) Höhe baulicher Anlagen
In den Misch- und Gewerbegebieten dürfen Aufzüge und Treppenhäuser die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 3,0 m überragen, Solaranlagen und blickdurchlässige Brüstungen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,5 m überragen.

§ 6 Anzahl der Wohneinheiten

(1) In den Bereichen WA 1 und in den Baufeldern 32, 34, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 sind je Gebäude maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

(2) In den Bereichen WA 2, ausgenommen in den Baufeldern 32, 34, 36, 44, 49 und 53, sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 7 Bauweise, Baulinien

(1) In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude an einer Grundstücksgrenze auf einer Länge von mindestens 10,0 m, an der gegenüberliegenden Seite mit bis zu 6,0 m zu errichten. Staffelgeschosse dürfen an einer Grundstücksgrenze angebaut werden. Zur gegenüberliegenden Seite müssen die Staffelgeschosse mindestens 3 m Abstand einhalten.

(2) Bei der abweichenden Bauweise a2 gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, einzelne Gebäude können jedoch mit einer Länge von bis zu 90 m errichtet werden, sofern die Baugrenzen und Baulinien sowie Abstandsflächenvorschriften dies zulassen.

(3) In den in der Nutzungsschablone mit „Stg“ bezeichneten Gebieten ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sind an mindestens zwei Gebäudeseiten über die gesamte Länge einer Gebäudeseite um mindestens 1,0 m von der Außenseite des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

(4) Staffelgeschosse können hinter der Baulinie zurückbleiben.

© Stadtplanungsamt Augsburg

§ 8 Abstandsflächen

(1) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und -linien sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche. Dort darf bis zu den Baugrenzen und -linien gebaut werden.

(2) Abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen Garagen und Nebengebäude auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen und Nebengebäude bis zu einer Gesamtlänge von 15 m an der Grundstücksgrenze ausgebildet werden.

§ 9 Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

(1) Stellplatzanzahl pro Haus/Wohnung

(1.1) Pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche von bis zu 120 m² ist 1 Pkw-Stellplatz und 1 ebenerdiger Fahrradabstellplatz, pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche mit mehr als 120 m² sind 2 Pkw-Stellplätze und 2 ebenerdige Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Ausbaufähige Dachgeschosse sind bei der Ermittlung der Wohnfläche zu berücksichtigen.

In den Bereichen WA 1 sowie in den Baufeldern 32, 34, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 sind zuzüglich 10 % der erforderlichen Pkw-Stellplätze als Besucherstellplätze nachzuweisen.

(1.2) Für die Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplatzanzahl im Misch-, im Gewerbegebiet und bei den Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule, Kindergarten, etc.) sind die Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums (IMBek.) vom 12. Februar 1978 (Ministerialamtsblatt S. 181) zum Vollzug der Bayerischen Bauordnung maßgebend. Fahrradabstellplätze sind ebenerdig zu errichten. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze muss mindestens der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze entsprechen. Bei fahrzeugintensiven Betrieben wie Autovermietungen, Speditionen/Omnibusbetriebe ist pro 2 Mietwagen bzw. 2 Betriebsfahrzeugen mindestens je 1 Stellplatz herzustellen.

(2) Anordnung, Zulässigkeit

(2.1) In den Baufeldern 33, 43, 47-3, 52-3, 54 und 56 im WA 2 ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze je Baugrundstück nur ein Stellplatz zulässig.

(2.2) In den Baugebieten sind Nebengebäude, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig.

(2.3) Oberirdische bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trafostation, etc.) sind neben den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Standorten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, etc. zulässig.

(2.4) Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig.

(3) Gestaltung und Begrünung

(3.1) Die oberirdischen Stellplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen zu durchgrünen. Für die Mindestdurchgrünung gilt hierbei pro angefangene 5 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung.

(3.2) Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

(3.3) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrsgeräuschen aus den Tiefgarageneinbzw. -ausfahrten die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden.

(3.4) Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen darf max. 15° betragen.

§ 10 Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,3 m über der Hinterkante des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Bereiches liegen.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

(2) Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen ist im Gewerbegebiet nur bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

© Stadtplanungsamt Augsburg

§ 12 Dächer

(1) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit roten und grauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

(2) In den Bereichen WA 1 und im Mischgebiet sind Dächer mit einer Neigung von 10° oder weniger, bei mindestens 50 m² zusammenhängender Dachfläche, dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung nach dem Stand der Technik zu begrünen.

§ 13 Grünordnung und Naturschutz

Allgemeine Festsetzungen

(1) Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß Planzeichnung sowie § 9 (3.1), §13 (8) und (10) sowie § 17 (1) und (2) werden folgende Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzdichten/Pflanzabstände festgesetzt:

Pflanzliste

Pflanzenauswahl	
Bäume I. Ordnung	
Eiche	Quercus in Arten
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia in Arten
Robinie	Robinia pseudoacacia
Spitzahorn	Acer platanoides
Bäume II. Ordnung	
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana ‘Chanticleer’
Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbäume	
Hecken	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Pflanzenqualität:

Bäume I. Ordnung
Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)

Bäume II. Ordnung
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Obstbäume:
Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Hecken:
Heckenpflanzen, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 150 cm

Pflanzdichte/Pflanzabstand:

Straßenbegleitgrün:

Bäume I. und II. Ordnung
Zwischen 10 und 12 m (in beengten innerstädtischen Situationen 8 - 10 m, in der freien Landschaft oder im Wechsel mit Längsparkplätzen 12 - 15 m)

Hecken:

3 Stück pro m.

(2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen oder auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

(3) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Gehölzen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

(4) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

(5) Im Gewerbe-, Mischgebiet, in den Gemeinbedarfsflächen, im Bereich WA 1 und in den Baufeldern 32, 34, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Schutz bestehender Gehölze

(6) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen, 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) Sofern Fällungen einzelner Bäume erforderlich werden, die der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegen, sind diese durch eine Neupflanzung von jeweils mindestens zwei einheimischen Laubbäumen I. Ordnung pro gefälltem Baum zu ersetzen.

Private Grün- und Freiflächen

(8) Im Bereich WA 1, in den Baufeldern 32, 34, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 und Mischgebiet sowie den Gemeinbedarfsflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

(9) Im Gewerbegebiet sind pro Baugrundstück 20 Prozent der Grundstücksfläche mit bodenschlüssiger Grünfläche auszustatten. Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen können dabei in Ansatz gebracht werden.

(10) Die bodenschlüssigen Grünflächen im Gewerbegebiet sind wie folgt zu bepflanzen:
Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung gepflanzt werden.

(11) Die privaten Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(12) Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 1,4 ha für die mit der Planung verloren gehenden Biotope, die nach Art. 13 d BayNatSchG einer besonderen Schutzbedürftigkeit unterliegen, muss außerhalb des Plangebietes erfolgen. Als Kompensationsfläche wird das städtische Grundstück Fl.Nr. 1906/0, Gemarkung Inningen, (s. Anlage F.8. „Externe Kompensationsfläche“) herangezogen und dem Plangebiet zugeordnet. Zur Aufwertung dieser Fläche um mindestens eine Wertstufe ist die Kompensationsfläche zu einer Magerwiesenstruktur feuchter Ausprägung mit den charakteristischen Reliefstrukturen eines strukturreichen Feuchtwiesenbiotops zu entwickeln. Als Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist eine mindestens 5-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Zur Fixierung des angestrebten Entwicklungsziels mit den dazugehörigen Maßnahmen ist für die Kompensationsfläche ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen.

(13) Den sonstigen auf den Bauflächen anfallenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten zentralen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 14 Immissionsschutz

(1) Gewerbeemissionen
Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren Schallemission die in der Planzeichnung bzw. nachfolgender Tabelle angegebenen maximal zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten:

Tabelle : Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

Lärmzone	**Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel**	
	$L_{w"}$ tagsüber	**$L_{w"}$ nachts**
LZ 1	59 dB (A)/qm	45 dB (A)/qm
LZ 2	60 dB (A)/qm	45 dB (A)/qm
LZ 3	60 dB (A)/qm	50 dB (A)/qm
LZ 4	60 dB (A)/qm	48 dB (A)/qm
LZ 5	60 dB (A)/qm	47 dB (A)/qm
LZ 6	56 dB (A)/qm	43 dB (A)/qm

Für den Betrieb des Parkhauses ist ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 60 dB(A)/m² tagsüber und 48 dB(A)/m² nachts zulässig.

Zusammen mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgrundstück der maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel, bezogen auf eine Quellhöhe von 5 m über Betriebsgelände, nicht überschritten wird. Ansatzpunkt für die festgesetzten Schallleistungspegel ist der aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes abzuleitende Grundstückszuschnitt.

Die je Teilfläche vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W"}$ gelten auch bei Änderungen und Erweiterungen im Plangebiet.

© Stadtplanungsamt Augsburg

(2) Wohnungen im Gewerbegebiet
Ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässige Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Ferner sind Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Wohnungen auf der von den Hauptschallquellen abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

In Ausnahmefällen, in denen dies nachvollziehbar nicht möglich ist, muss im Einzelfall der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm (Verkehrs- und Gewerbelärm) nach der DIN 4109 bzw. TA Lärm eingehalten werden. Der Nachweis ist hierbei auf der Basis einer konkret gegebenen Nutzung der Nachbargrundstücke bzw. anhand der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu führen.

(3) Aktive Lärmschutzmaßnahme
Auf der Westseite des Plangebietes ist entlang der Bundesstraße 17, zur Abschirmung der von diesem Verkehrsweg verursachten Emissionen, ein Lärmschutzwall entsprechend der Darstellung und Höhenfestlegung in der Planzeichnung anzulegen. Alternativ kann unmittelbar entlang der Bundesstraße 17 auch eine, zur B 17 hochabsorbierend ausgebildete Lärmschutzwand errichtet werden, deren Oberkante 1,0 m unter der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe ü. NN liegen darf.

(4) Fassadengestaltung
Im Gewerbegebiet und im Bereich MI 1 und MI 3 sind die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden schallabsorbierend auszubilden, wobei im GE 2 sowie in den Baufeldern 19, 28 und 30-2 im Bereich GE 1 und in den Baufeldern 22 und 30-1 im Bereich GE 4 nur die Fassadenteile betroffen sind, die höhenmäßig über die entlang der B 17 auszubildende Lärmschutzeinrichtung hinausgehen.

(5) Passive Lärmschutzmaßnahmen

(5.1) Bei den unmittelbar entlang der Bürgermeister-Bohl-Straße, der Stadtberger Straße und des Nestackerweges geplanten Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden und Räumlichkeiten müssen die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassade abgewandte Orientierung aufweisen.

(5.2) Sofern die vorgeschlagene Orientierung der Ruheräume in den genannten Bereichen nicht möglich ist, muss zum Schutz geplanter Schlaf- und Kinderzimmer vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB an den Außenbauteilen der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden eingehalten werden.

(5.3) Notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung in den Wohn- und Mischgebieten entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Integrierte Zwangsbelüftungen dürfen nicht zu einer Minderung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes führen. An den betroffenen Gebäudefassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden oder wintergartenähnliche Konstruktionen nachgewiesen werden, wobei die wintergartenähnlichen Konstruktionen selbst dabei keinen Aufenthaltsraum nach Art. 45 BayBO darstellen dürfen.

(5.4) In den Baufeldern16, 19, 22, 28, 30-1 und 30-2 im Gewerbegebiet müssen die schutzbedürftigen Räume (Büro- und Aufenthaltsräume) in den Obergeschossen an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden unmittelbar entlang der Bundesstraße 17 so angeordnet werden, dass sie eine von diesem Verkehrsweg abgewandte Orientierung aufweisen. Andernfalls muss zum Schutz geplanter Büro- und Aufenthaltsräume vor den Geräuscheinwirkungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8, Ausgabe 11/1989 ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB an den Außenbauteilen der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden eingehalten werden.

(6) Luftschadstoffe

(6.1) Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen keine erheblichen Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub auftreten. Derartige Emissionen sind auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu beschränken. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

(6.2) Als Festbrennstoffe für Kleinfeuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV sind nur Holzpellets zulässig, die nach der Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind.

© Stadtplanungsamt Augsburg

§ 15 Grundwasserschutz

(1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben und dem Umweltamt der Stadt Augsburg nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.“

(2) Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen und das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser.

(3) Niederschlagswasser darf im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 4 nur bis zu einem Gesamtanschlussgrad von 35 % der jeweiligen Grundstücksfläche, im GE 3 von 10 % in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Dieser Wert kann im Einzelfall in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Augsburg überschritten werden.
Bei abwasserintensivem Gewerbe muss die einleitbare ungedrosselte Niederschlagsmenge durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden.

(4) Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

§ 16 Fassadengestaltung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Fassaden mit Ausnahme untergeordneter Teile aus Putz auszuführen.

(2) Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 100 m² Rechteckfläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

§ 17 Einfriedungen

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „Schnitthecke“ bezeichneten Einfriedungen sind als Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 1,5 m bis 1,8 m auszuführen. Auf der Innenseite können zusätzlich Drahtzäune oder Holzzäune integriert werden.

(2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „geschlossener Einfriedung“ bezeichneten Einfriedungen sind als Schnitthecken gemäß Absatz (1), als Holzzäune mit senkrecht gereihter Lattung oder als Mauern mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,8 m auszuführen.

(3) Einfriedungen können für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden. Die erforderlichen Sichtfelder sind in diesen Fällen einzuhalten.

§ 18 Abfall- und Wertstoffbehälter

(1) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

(2) Öffentliche Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) sind nur als im Boden versenkte Anlagen zulässig.

§ 19 Werbeanlagen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (ausgenommen MI 3) sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bzw. Einzelsymbole oder als angestrahlte Bemalungen auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial in den Erdgeschosszonen (einschl. Brüstung 1. OG) bis zu einer Größe von 0,25 m² für Einzelwerbeanlagen bzw. 1,0 m² Fläche bei einer Gesamtwerbeanlage zulässig. Nasenschilder dürfen eine Größe von 60 x 60 cm nicht überschreiten. Fensterbeklebungen sind unzulässig.

(2) Im Gewerbegebiet und im Bereich MI 3 sind bewegliche Werbungen und Leuchtkästen nur bis zu einer Breite von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden. Sie dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen.

Leuchtwerbeanlagen im Gewerbegebiet und im Bereich MI 3, die auf umliegende Wohngebäude abstrahlen, dürfen nicht in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr betrieben werden.

Entlang der B 17 sind Leuchtwerbeanlagen so auszubilden, dass sie keine Blendwirkung für den vorbeifahrenden Verkehr ausüben.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die Buchstabengröße bzw. Größe von Symbolen darf 1,0 m nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet darf darüber hinaus pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen ein vom Boden aus durchgehend flächiger Pylon mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Breite von 1,0 m errichtet werden.

(3) Einzelwerbeanlagen sind generell nur am Ort der Leistung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Fremdwerbeanlagen kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringfügigem Umfang abgewichen werden.

Fremdwerbeanlagen dürfen eine maximale Abmessung von 3,0 x 4,0 m nicht überschreiben.

(5) An den Einfahrten in das Gewerbegebiet, in das MI 3 sowie am östlichen Ende des Grasiger Wegs ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung jeweils eine Sammelwerbeanlage zulässig. Von den Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Die Größe der Sammelwerbeanlage darf maximal 2,0 m in der Länge, 2,0 m in der Breite und 4,0 m in der Höhe betragen.

(6) An allen Gebäudefassaden, die zur zentralen Grünfläche ausgerichtet sind, sind keine Werbeanlagen zulässig.

§ 20 Antennenanlagen

Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennenanlage zulässig.
Im WA und MI dürfen Antennenanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überragen.

§ 21 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

§ 23 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 288 wird der Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter den Gärten“, rechtsverbindlich seit dem 29.08.1980 soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

§ 24 In-Kraft-Treten

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

© Stadtplanungsamt Augsburg

D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 06.11.2006.

D.1. Anlass der Planung

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die im Laufe des 20. Jahrhunderts im Augsburger Westen zwischen den Siedlungsbereichen der historischen Dorfkerne Pfersee, Oberhausen und Kriegshaber entstandenen Militärstandorte mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 200 ha wieder der weiteren zivilen Stadtentwicklung Augsburgs zur Verfügung gestellt. Zwischenzeitlich ist die Umnutzung eines Großteils dieser Flächen bereits in vollem Gange bzw. teilweise schon abgeschlossen.

Als letztes Kasernenareal wurde das mit ca. 70 ha größte Areal der Sheridan-Kaserne am 17.12.1998 in die Planungshoheit der Stadt Augsburg überführt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der geplanten zivilen Nutzung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen des Areals gewährleistet werden.

D.2. Beschreibung des Planbereiches

D.2.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst das gesamte Areal der ehemals militärisch genutzten Sheridan-Kaserne und wird, unter teilweiser Einbeziehung einiger anliegender Verkehrsflächen, im Norden durch die Stadtberger Straße, im Osten durch die Graf-Bothmer-Straße, die Straße Hinter den Gärten und die Bgm.-Bohl-Straße, im Süden durch die Adalbert-Stifter-Siedlung und die Leitershofer Straße sowie im Westen durch die Bundesstraße 17 sowie den Nestackerweg an der Stadtgrenze zu Stadtbergen begrenzt. Mit der teilweisen Einbeziehung von Verkehrswegen in den Bebauungsplanumgriff können die Anschlüsse des Plangebietes an das umliegende Straßennetz sichergestellt werden.

D.2.2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt ca. 3 km westlich des Augsburger Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Pfersee zwischen der Stadtberger Straße im Norden und der Leitershofer Straße im Süden an der Stadtgrenze zu Stadtbergen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffes beträgt ca. 72 ha. Die einzelnen Flächenanteile sind der städtebaulichen Statistik (Kapitel D.6) zu entnehmen.

D.2.3. Bestand bei Planungsbeginn

Die im Plangebiet ab dem Jahr 1934 auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen errichteten Militärbauten sind trotz der Nutzung durch die US-Streitkräfte weitestgehend noch in unveränderter Form und Struktur erhalten (s. auch D.5.2.2. „Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter"). Dies ist im Wesentlichen auf die aufwendige und solide Bauweise der gesamten Kasernenanlage und die Tatsache, dass die militärischen Anlagen im Augsburger Westen im Zweiten Weltkrieg von Bombenangriffen nahezu verschont blieben, zurückzuführen.

An den bestehenden Anlagen und Gebäudeensembles, die von den amerikanischen Truppen nach der Zusammenlegung zur „Sheridan-Kaserne" im Jahr 1953 lediglich durch einige Neubauten (z.B. Chapel) ergänzt bzw. entsprechend deren Bedürfnissen umgebaut wurden, ist die ursprüngliche Aufteilung des Areals in insgesamt drei Kasernen (Infanterie-, Luftnachrichten- und Heeresnachrichtenkaserne) noch deutlich ablesbar, wobei der Bau der Heeresnachrichtenkaserne im Norden des Areals aufgrund des Zweiten Weltkrieges mit Ausnahme einiger weniger Gebäude nicht mehr vollendet wurde.

Mit dem Erwerb der Kaserne durch die Stadt Augsburg wurde in Teilbereichen mit der Freimachung der Flächen begonnen.

D.2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der AGS, die als Treuhänder und Entwicklungsträger der Stadt Augsburg die Flächen erworben hat. Bei den einbezogenen Teilflächen der Bgm.-Bohl-Straße, der Graf-Bothmer-Straße, der Straße Hinter den Gärten und der Stadtberger Straße handelt es sich um Bestandteile von öffentlichen Verkehrsflächen.

D.2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Areal der Sheridan-Kaserne wird im Wechsel von jeweils drei Siedlungsbereichen (Pfersee, Leitershofen, Stadtbergen) und drei Landschaftsräumen (Wertachauen, Feldflur zwischen Leitershofen und Stadtbergen, Westfriedhof) umgeben.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Der Bereich nördlich der Stadtberger Straße ist im Wesentlichen durch den Westfriedhof geprägt, der als bedeutende Grüninsel zwischen den Siedlungsbereichen von Pfersee, Kriegshaber und Stadtbergen fungiert.

Der Zufahrtsbereich zum Friedhof wird durch flankierende viergeschossige Gebäude aus den 20er/30er Jahren städtebaulich betont, die mit den Wohngebäuden und sonstigen Bauten auf der Nordseite der Stadtberger Straße eine stadträumliche und funktionale Zäsur im Verlauf dieser Straße, an der Stadtgrenze zwischen Stadtbergen und Augsburg, darstellen.

Im Bereich der Graf-Bothmer-Straße und Hinter den Gärten schließt eine heterogene Baustruktur mit bis zu fünfeinhalbgeschossigen Wohngebäuden, zweigeschossigen Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sowie einzelnen Handwerksbetrieben an. Dieses Quartier stellt den Übergang zum Stadtteilzentrum Pfersee her, das sich seinerseits nach Osten entlang der Augsburger Straße in Richtung Stadtmitte erstreckt.

Entlang der Bgm.-Bohl-Straße im Osten und der Leitershofer Straße im Südosten grenzt Wohnbebauung unterschiedlichster Gestalt und Baustruktur und einige wenige Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieeinrichtungen, etc. an. Neben bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern unmittelbar entlang der Bgm.-Bohl-Straße sind insbesondere im Umfeld der Adalbert-Stifter-Straße vor allem zweigeschossige Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser vorhanden.

Südlich der Leitershofer Straße erstreckt sich das Wohngebiet „Uhlandwiesen“ bis zu den Wertachauen, das neben einigen zentralen Geschosswohnungsbauten mit Läden, Dienstleistungseinrichtungen, etc., insbesondere durch ein- bzw. zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung charakterisiert wird.

Im Südwesten des Plangebietes bildet die Bundesstraße 17 eine städtebauliche Zäsur zwischen Augsburg und Stadtbergen. Auf die Lärmschutzanlagen westlich der B 17 folgt das Wohngebiet Fryar-Circle auf Stadtberger Flur, das mit Ausnahme zweier Geschosswohnungsbauten zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung amerikanischer Prägung aufweist.

Im Nordwesten grenzt das Planareal am Nestackerweg unmittelbar an das Gebiet des Marktes Stadtbergen an. Die dortigen Flächen zwischen dem Nestackerweg und der Bundesstraße 17 werden im Süden gewerblich genutzt (Nahversorgung, etc.). Nach Norden folgen auf ein dominantes Hochhaus unmittelbar an der B 17 viergeschossige Wohnanlagen aus den 50er Jahren. Die Maria-Hilf-Kirche betont als städtebauliche Dominante die Nachbarschaft des Plangebietes an der Ecke Stadtberger Straße/Maria-Hilf-Straße.

D.2.6. Topographie und Vegetation

Das gesamte Areal der Sheridan-Kaserne ist im Wesentlichen eben und weist keine bedeutenden Geländesprünge auf. Es liegt auf einem Höhenniveau zwischen ca. 480,1 m ü.NN bis ca. 482,6 m ü.NN.

Infolge der bisherigen militärischen Nutzung liegt ein hoher Anteil an versiegelten Flächen (ca. 45 %) im Plangebiet vor. Nach den vorliegenden Untersuchungen des Büro Eger & Partner vom Oktober 2002 und September 2006 (s. D.5.3.1.) sind die unversiegelten Flächen durch rasenartige Grünlandgesellschaften und gehölzfreie Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Untergeordnet finden sich darüber hinaus Altgrasfluren und sonstige Vegetationsbestände (Bodendecker, etc.) vor. Zudem sind im Plangebiet drei Biotopflächen vorhanden, die in der aktuellen Stadtbiotopkartierung Augsburgs kartiert sind. Bei Biotop Nr. 1499.001 handelt es sich um einen Magerrasenstandort, der gemäß § 13 d BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Bei Biotop Nr. 1499.002 handelt es sich um eine trockene Initialvegetation. In Biotop Nr. 1499.003 befinden sich ca. 5 % geschützte Flächen gem. § 13 d BayNatSchG. Insgesamt handelt es sich bei Biotop Nr. 1499.003 um trockene Initialvegetation (55 %), mageren Altgrasbestand / Grünlandbrache (40 %) sowie um die geschützte kleinbinsenreiche Initialvegetation (5 %).
Von großer Bedeutung für die Naturausstattung des Areals ist der vom Büro Schall (s. D.5.3.1.) untersuchte umfangreiche Gehölzbestand mit ca. 1.700 Einzelbäumen und ca. 500 weiteren Gebüsch- und Gehölzflächen (s. D.5.2.2. „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“).

D.2.7. Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wertachtales. Der geologische Untergrund wird gebildet aus sandigen Kiesen über tertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse. Im ungestörten Fall werden diese von einer gering mächtigen Auelehmschicht überdeckt.

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme des nur temporär wasserführenden Schlaugrabens entlang des Nestackerweges keine Oberflächengewässer.

Nach den Bodenuntersuchungen des geowissenschaftlichen Büros Dr. Schönwolf & Partner (s. D.5.3.1.) liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 3,5 m bis 6,0 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordosten. Als nächster Vorfluter verläuft die Wertach in einem Abstand von ca. 700 m östlich des Plangebietes nach Norden. Das vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth durchgeführte Projekt „Wertach Vital“ tangiert das Plangebiet nicht.

D.2.8. Klima

Nach dem Stadtklimagutachten von Herrn Prof. Dr. J. Baumüller, Stuttgart, vom Juli 2000, (s. D.5.3.1.) zählt das Plangebiet zu einem feuchtgemäßigten Klimatyp mit warmen Sommern.

Als sogenanntes Stadtrand-Klimatop liegt das Plangebiet stadtklimatisch am Übergang zwischen klimarelevanten, gut durchlüfteten Freiflächen und dicht bebauten Siedlungsbereichen.

Das Areal der Sheridan-Kaserne trägt mit seinen ausgedehnten Freiflächen zwischen dem Gebäudebestand wesentlich zu einer guten Belüftung der angrenzenden, dicht bebauten Bereiche des Stadtteils Pfersee bei. Diese Durchlüftungsfunktion des Areals muss weiterhin erhalten werden, damit einer Erhöhung des Wärmeinseleffektes durch die künftige Bebauung entgegengewirkt werden kann (s. D.5.2.2.“Schutzgut Luft/Klima“).

D.2.9. Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist an die Bundesstraße 17 über die Anschlussstellen Leitershofer Straße und Nestackerweg gewährleistet. Über die B 17 wird der Verkehr über die ca. 7 km entfernte Anschlussstelle Augsburg-West unmittelbar auf die Autobahn A 8/E 52 abgeleitet, während in Richtung Süden eine Verbindung nach Landsberg und zur A 96 München-Lindau besteht.

Mit der Augsburger Innenstadt ist das Plangebiet über die stark frequentierte Augsburger Straße verbunden. Die Anbindung an die Nachbarkommune Stadtbergen wird im Norden des Plangebietes durch die Stadtberger Straße und im Süden über die Leitershofer Straße gewährleistet.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 3 mit jeweils einer Haltestelle am Westfriedhof (Stadtberger Straße) und der Bgm.-Bohl-Straße tangiert. Diese verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im Fünf-Minuten-Takt und stellt die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes in kürzester Zeit sicher. Der Süden des Areals ist an das Netz des ÖPNV über die VGA-Buslinie 35 mit einem Haltepunkt („Pfersee-Süd“) in der Leitershofer Straße angebunden. Diese Buslinie verkehrt im 15- bzw. 30-Minuten-Takt.

Aufgrund der bestehenden vollständigen Einfriedung, wird das Plangebiet derzeit von Fuß- und Radwegen lediglich eingerahmt. Eine unmittelbare Querungsmöglichkeit des Gebietes besteht nicht. Die Haupterschließung für den fuß- und radläufigen Verkehr in Richtung Innenstadt, verläuft entlang der Stadtberger Straße im Norden und der Leitershofer Straße im Süden des Plangebietes jeweils in Richtung Augsburger Straße. Eigenständige Radwege existieren abschnittsweise nur entlang der B 17, der Stadtberger Straße und der Leitershofer Straße. Die weiteren Verbindungen im Stadtteil Pfersee werden im Mischverkehr auf bestehenden Straßen geführt.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 288 nicht aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan vom Januar 1995 mit Teilplan Landschaftsplan abgeleitet werden konnte, hat der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „ehemalige Sheridan Kaserne, zwischen der Bgm.-Bohl-Straße und der Stadtgrenze zu Stadtbergen“ im Planungsraum Pfersee beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 am 27.01.2006 wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit Teilplan Landschaftsplan wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 288 aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, der im Westen entlang der B 17 Gewerbeflächen und im Osten, getrennt durch eine großzügige Parkfläche, Wohnnutzung vorsieht, entwickeln lässt.

D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne und sonstige Planungen

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen, ehemals militärisch genutzten Areal handelt es sich zwar um eine Fläche innerhalb der Ortslage, die jedoch für sich aufgrund der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung keine prägende Wirkung mehr entfalten kann und die gleichzeitig zu groß ist, um von der angrenzenden Bebauung noch mit geprägt zu werden. Insgesamt liegt für das Areal somit, trotz umfangreichster Gebäudesubstanz, ein sogenannter Außenbereich im Innenbereich vor, auf welchen § 35 BauGB anzuwenden ist. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Baulinienplan oder ähnliches ist für den Bereich der Sheridan-Kaserne bislang noch nicht vorhanden.

Einer gesonderten Betrachtung bedürfen zwei Teilbereiche des Plangebietes, die aufgrund ihrer Lage planungsrechtlich gegenüber den sonstigen Kasernenflächen anders zu beurteilen sind. Die beiden Grundstücke Fl.Nr. 311 und 294/2, jeweils Gemarkung Pfersee, grenzen unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet an und sind von dem eigentlichen Kasernenareal durch die Graf-Bothmer-Straße getrennt. Beide Grundstücke wurden zuletzt als Lagerfläche genutzt. Nachdem sie eindeutig von dem angrenzenden Wohngebiet geprägt sind, ist eine Beurteilung dieser Flächen gemäß § 34 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des seit 29.08.1980 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 246 „Hinter den Gärten“.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verläuft im Bereich der Straße Hinter den Gärten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 288, so dass er in diesem Bereich geändert und insoweit aufgehoben wird (s. Anlage F.3). Zudem liegt der seit 07.08.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 282 „Stadtberger Straße / Graf-Bothmer-Straße“ in nordöstlicher Nachbarschaft. Die Zielsetzung dieser beiden Bebauungspläne liegt in der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbebauung innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches.

Im Bereich der Straße Hinter den Gärten grenzt das Untersuchungsgebiet zur Sanierung des Stadtteilzentrums Pfersee an das Plangebiet an.

Westlich des Nestackerweges liegt der rechtskräftige Bebauungsplan S 35 „Gewerbegebiet Nestackerweg“ auf Stadtberger Flur. Mit diesem Bebauungsplan der Marktgemeinde Stadtbergen wird eine gewerbliche Nutzung für das Areal zwischen B 17, Schlaugraben und Nestackerweg sichergestellt.

Um den ursprünglich verfolgten Zweck der Westtangente (B 17) als leistungsfähige Straßenverbindung wieder gerecht werden zu können und die bestehenden sowie prognostizierten Verkehrsmengen zukünftig auch entsprechend bewältigen zu können, soll der südwestlich an das Plangebiet angrenzende, bisher höhengleiche Knotenpunkt der B 17 mit der Leitershofer Straße entsprechend den Vorstellungen der Stadt Augsburg, der Obersten Baubehörde, der Regierung von Schwaben und des Staatlichen Bauamtes Augsburg höhenfrei ausgebaut werden.
Für die Gestaltung dieses neuen höhenfreien Knotens wurden verschiedene Varianten zur Höhenfreilegung planerisch untersucht und bewertet. Für die im Bauausschuss am 08.12.2005 letztendlich favorisierte Variante hat der Stadtrat am 27.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 „Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße“ beschlossen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Knotenumbaues erfolgt durch dieses Bebauungsplanverfahren eigenständig. Für die Maßnahmen ist von einer unterschiedlichen zeitlichen Abfolge und Finanzierung auszugehen, so dass eine gemeinsame Abhandlung in einem Bebauungsplan nicht sinnvoll ist. Darüber hinaus ersetzt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 gemäß § 17 Abs. 3 FStrG auch das ansonsten für den Knotenumbau erforderliche Planfeststellungsverfahren, während der Bebauungsplan planungsrechtlich ausschließlich auf Grundlage des BauGB zu beurteilen ist.

Die dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 270 zugrundeliegende Umbauvariante ist im Bebauungsplan Nr. 288 nachrichtlich dargestellt (a. auch Anlage F. 7). Der Bebauungsplan Nr. 288 wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 270 im Umfeld des Knotens künftig teilweise geändert und insoweit aufgehoben werden.

D.3.3. Vorplanungen (Strukturkonzept, Zielkonzept, Wettbewerb, Rahmenplanung)

Zur Qualitätsoptimierung der angestrebten zivilen Nachnutzung wurden für das Areal der Sheridan-Kaserne im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung bereits verschiedene Untersuchungen und Vorplanungen von Seiten der Stadt Augsburg durchgeführt.

Auf Initiative der Augsburger Architektenverbände fand im Sommer 1995 eine „Architekturwerkstatt" zur Zukunft der städtebaulichen Entwicklung der Augsburger Konversionsflächen statt, bei welcher zur Behebung der landschaftlichen Defizite in der Weststadt insbesondere die Entwicklung einer großzügigen nord-süd-ausgerichteten Grünverbindung herausgearbeitet wurde.

In einem Strukturkonzept im Jahr 1998 (Planungsgemeinschaft Schulze + Partner mit Zettler-Aalto & Partner, Augsburg) wurden erste Empfehlungen hinsichtlich Bebauung, Freiflächen, Verkehrserschließung, Nahversorgung und Infrastruktur für die gesamten Konversionsflächen im Stadtgebiet Augsburg getroffen. Neben einer nord-süd-verlaufenden Grünzone zielten die weiteren Nutzungsüberlegungen dieses Konzeptes für die Sheridan-Kaserne auf eine Wohnnutzung im Osten und gewerbliche Nutzung im Westen mit zusätzlichen gemischten Bauflächen im Nordwesten ab.

Durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik wurden 1999 konkrete Ziele der Stadt Augsburg hinsichtlich ihrer Funktion als Oberzentrum für das Areal der Sheridan-Kaserne in einem Zielkonzept formuliert, das als Grundlage für das weitere Verfahren (Bürgerbeteiligung, etc.) fungierte.

Um auch die Anliegen der Bevölkerung möglichst frühzeitig in die Planungen mit einfließen lassen zu können, wurde im Jahr 1999 auch die „Planungswerkstatt Sheridan-Kaserne" ins Leben gerufen. Mit der Beteiligung von Bürgern, Gewerbetreibenden, Investoren und Experten sollten deren Wünsche und Vorstellungen zur Entwicklung des Areals frühzeitig erfasst und in die weitere Planung eingearbeitet werden.

Im November 2000 folgte als nächster Schritt die Auslobung eines europaweiten städtebaulichen Ideenwettbewerbs, bei welchem die Teilnehmer die städtebauliche Gestaltung des Areals erarbeiten und zukunftsweisende Ideen für Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung entwickeln sollten. Am 02.10.2001 beschloss der Konversionsausschuss die Beauftragung des ersten Preisträgers mit der städtebaulichen Rahmenplanung für die Sheridan-Kaserne.

Während dieser Rahmenplanung (Büro BS+, Städtebau und Architektur) erfolgte eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Auch die städtischen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange wurden an der Ausarbeitung beteiligt. Parallel hierzu wurden zahlreiche Untersuchungen und Gutachten zu unterschiedlichsten Themen (Natur, Klima, Immissionen, Verkehr, etc.) durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in die Rahmenplanung eingeflossen sind. Im März 2004 wurde der Rahmenplan abgeschlossen.

Aufbauend auf die Rahmenplanung wurde für den Bereich der zentralen Grünzone im Jahr 2004/2005 ein zweistufiger Ideen- und Realisierungswettbewerb „Freiraumplanung Reese-/Sheridan-Kaserne Augsburg“ durchgeführt. Die Verfasser des 1. Preises, die Landschaftsarchitekten Lohhaus und Carl, Hannover, wurden mit der weiteren Planung und detaillierten Ausarbeitung des Freiraumes beauftragt. Der mittlerweile vorliegende Vorentwurf der Freiraumplanung vom Oktober 2006, dient als Grundlage für die auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorgenommenen grundsätzlichen grünordnerischen Regelungsinhalte (s. D.4.4. „Grünordnung“).

D.3.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Mit Beschluss vom 26.03.1998 (Drs.-Nr.: 98/00108) stimmte der Stadtrat der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Areal der Sheridan-Kaserne zu.

Der Entwicklungsbereich „Sheridan-Kaserne“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2005 (Drs.-Nr. 05/00299) förmlich festgelegt und die Entwicklungssatzung hierzu erlassen. Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 am 09.09.2005 wurde die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

D.3.5. Denkmalschutz

Im westlichen Randbereich des Plangebietes wurden beim Bau der B 17 auf der Gemarkung Stadtbergen Hinweise auf eine vorgeschichtliche Siedlung (Bodendenkmal 7631-137) festgestellt. Damals konnten die Befunde nicht auf ihre Denkmalrelevanz überprüft werden. Sofern es sich um Siedlungsfunde gehandelt haben sollte, können diese auch im Plangebiet auftreten.

Um Verzögerungen bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen in dem betroffenen Teilbereich des Plangebietes verhindern zu können, werden rechtzeitig vor Baubeginn in diesem Bereich in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, sowie der Stadtarchäologie archäologische Sondagen bzw. Rettungsgrabungen durchgeführt.

Zudem ist das ehemalige Casino zwischenzeitlich als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

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

D.4.1. Zielvorstellungen

Mit der Überplanung des ehemals militärisch genutzten Areals der Sheridan-Kaserne soll eine funktionale und nachhaltige städtebauliche Integration dieser Konversionsfläche in das Stadtgefüge Augsburgs ermöglicht werden. Dabei bietet sich die Chance zur Entwicklung eines Quartiers, das in idealer Weise zu einer Ergänzung und Bereicherung des Stadtteils Pfersee beitragen kann und eine Behebung von bestehenden Nutzungs- und Grünflächendefiziten ermöglicht.

Zudem kann mit der Öffnung und Konversion der Kaserne erstmals eine Durchlässigkeit zwischen dem Stadtteil Pfersee und der Nachbarkommune Stadtbergen geschaffen werden. Die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräume im Augsburger Westen können wirksam miteinander vernetzt werden.

Im Hinblick auf die Vielzahl konkurrierender regionaler und überregionaler Gewerbe- und Wohnstandorte soll die Sheridan-Kaserne durch die besondere Kombination aus Gewerbe (Arbeiten), Wohnen und Grün zu einem prägenden und unverwechselbaren Standort im regionalen und überregionalen Wettbewerb mit zukunftsfähiger städtischer Infrastruktur aufgewertet werden. Dabei soll auch Raum für neuartige, unterschiedlichste und unkonventionelle Formen von Arbeiten und Wohnen angeboten werden.

Mit der Planung wird ein tragfähiger, integrierter Ansatz für eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt. Urbane Qualitäten wie kulturelle und wirtschaftliche Angebote und soziale Infrastruktur werden mit ökologischen Qualitäten in Einklang gebracht.

Die Überplanung und Wiedernutzung der ehemaligen Militärbrache trägt der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Boden (Innen- vor Außenentwicklung, Vernetzung und Erhalt von Freiflächen, Minimierung der Bodenversiegelung, etc.) Rechnung.

Die gesamte, unter stetiger Einbeziehung der Bürger entwickelte Planung gewährleistet eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf dem ehemaligen Kasernenareal, bei der vorhandene Belastungen abgebaut und neue Umwelteinwirkungen auf ein Minimum beschränkt werden können.

Als weitere Aufgabe der Stadtentwicklung steht die Wiederherstellung des sozialen Gleichgewichtes innerhalb des Stadtgebietes an vorderster Stelle.

© Stadtplanungsamt Augsburg

In diesem Zusammenhang liegen die Schwerpunkte für die Bebauung im Augsburger Westen insbesondere in der Erhöhung des Angebotes an kleinstrukturierten Wohnquartieren, während Geschosswohnungsbauten hier nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

Daneben soll auch den Bedürfnissen von Senioren in verstärktem Maße durch das Angebot entsprechender Einrichtungen Rechnung getragen werden.

Die gewählte Gestaltung des Siedlungsraumes und des Wohnumfeldes sorgt für eine objektive Sicherheitslage und erhöht das Sicherheitsempfinden der späteren Bewohner. Durch übersichtliche Wegeführungen, Mischung von Wohnformen, sinnvolle Anordnung öffentlicher Räume, etc. kann wichtigen kriminalpräventiven Forderungen im Städtebau entsprochen werden.

Auch die zu berücksichtigenden Belange der Baukultur sind in den Bebauungsplan eingeflossen und werden parallel zur Planung im Dialog mit den zukünftigen Bauherren weiter verfestigt. Mit der Planung soll ein zeitgemäßes Bauen in historischer Umgebung sichergestellt werden. Dabei werden charakteristische Gebäude und Siedlungsformen entwickelt, ohne dass die Qualität der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, etc.) vernachlässigt wird. Den zukünftigen Bauherren wird von Anfang an eine praktische Unterstützung mit einem sog. „Gestaltungs-/Qualitätshandbuch“ an die Hand gegeben, das zusätzliche gestalterische Empfehlungen und Vorgaben enthält. Zusätzlich wird durch Informationsveranstaltungen und Bauberatungen vor Ort eine konkrete Hilfestellung beim Neubau von Gebäuden und der Gestaltung der Freiräume angeboten werden, um ein qualitätsvolles Wohnen und Arbeiten im Plangebiet sicherstellen zu können.

D.4.2. Städtebauliche Ordnung und Gestaltung

D.4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen in drei verschiedene Nutzungsbereiche eingeteilt, die grundsätzlich an den Vorgaben der bislang bereits ausgearbeiteten Konzepte orientiert sind. Dabei handelt es sich um eine vorwiegend gewerbliche/gemischte Nutzung im Westen, Wohnnutzung im Osten und eine zentrale Nord-Süd ausgerichtete Grünfläche als wirksamer Puffer und insbesondere auch verbindender Stadtraum zwischen den geplanten baulichen Nutzungen unterschiedlichster Bedürfnisse.

D.4.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

In Ergänzung zu den bereits vorhandenen benachbarten Wohngebieten, werden vorwiegend im östlichen Teil des Plangebietes zusätzliche Wohnbauflächen angeboten. Damit soll weiteres Bevölkerungspotential im Stadtteil Pfersee angesiedelt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar sind.

In den Bereichen WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfs nicht mit den geplanten Bauformen und –dichten vereinbar sind.

Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche für Läden auf maximal 400 m² sollen Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) im direkten, fußläufigen Wohnumfeld möglich sein, da diese Einrichtungen insbesondere auch für die Kommunikation innerhalb der neuen Wohnquartiere eine bedeutende Funktion ausüben. Eine Häufung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und deren nachteiliger Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Pfersee kann mit dieser Verkaufsflächenobergrenze jedoch vermieden werden.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO. In den Baufeldern 68, 70 und 72 wird die Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß festgelegt, um eine hier städtebaulich nicht gewünschte kleinstrukturierte Nutzung dieser Flächen (Einzelhausbebauung) verhindern zu können.

Im allgemeinen Wohngebiet wird ein großes Spektrum verschiedenartiger Bau- und Wohnformen vorgesehen, die sich hinsichtlich Ihrer Höhenausdehnung an den bestehenden benachbarten Wohngebäuden orientieren. Mit der Höhenfestsetzung (9,0-12,5 m) entlang des Grasiger Weges und der Bgm.-Bohl-Straße soll eine klare Raumkante an diesen Hauptwegeverbindungen definiert werden.

D.4.2.1.2. Mischgebiet

Gemischte Bauflächen werden im Bereich des Nestackerweges, entlang der Stadtberger Straße und der zentralen Grünfläche sowie im Ostteil des Areals, an der neuen Platzfläche am Grasiger Weg vorgesehen. In den Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen oder nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Konzept und der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind. Bordelle werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie einerseits mit der gebietsinternen Wohnnutzung, andererseits mit der Zielsetzung einer hochwertigen Gebietsstruktur nicht in Einklang gebracht werden können.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt ebenfalls zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Pfersee.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Mit der Zulässigkeit von Wohnungen nur in den Obergeschossen, sollen die Erdgeschosszonen in den Bereichen MI 2 und MI 3 für Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen (Läden, Cafe oder Restaurant) sowie insbesondere an der neuen Platzfläche am Grasiger Weg auch für Infrastruktureinrichtungen und soziale Dienste vorgehalten werden. In diesem Zusammenhang sollen im Bereich MI 3 vorwiegend im Erdgeschossbereich die Nahversorgung des geplanten Areals und dessen unmittelbarer Umgebung sichergestellt werden.

Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen in § 17(1) BauNVO. Mit der im Baufeld 64 am Grasiger Weg festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,8 soll ein neues mehrgeschossiges Merkzeichen am „Tor“ zum Neubaugebiet sichergestellt werden. Im benachbarten Baufeld 62 soll durch eine GFZ von 1,4 eine massive Bebauung zur Betonung der am Grasiger Weg neu entstehenden Platzfläche gesichert werden.

Die Ausweisung einer GRZ von 0,8 im Bereich MI 3 trägt einer Entwicklung dieses Bereiches als Nahversorgungszentrum für das Plangebiet und dessen Umgebung, mit einer flächigen Überbauung insbesondere im Erdgeschossbereich Rechnung.

Trotz der teilweisen Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen Bereichen gewährleistet. Es ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Belange des Verkehrs. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Die Höhenfestsetzung im Mischgebiet am Nestackerweg orientiert sich an der auf Stadtberger Flur bereits vorhandenen Wohnbebauung, während am Stadtpark und am Grasiger Weg eine räumliche Fassung und neue Raumkante definiert wird. Im Baufeld 64 soll das östliche Merkzeichen für das Sheridan-Areal mit einer Höhe von 12-16 m entstehen.

D.4.2.1.3. Gewerbegebiet

Der südwestliche Teil des Areals entlang der Bundesstraße 17 und der Bereich zwischen Grasiger Weg und Mittlerer Weg wird infolge seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des übergeordneten Verkehrsnetzes als Gewerbegebiet ausgewiesen und hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung und ihrer besonderen Bedürfnisse gegliedert. Im Hinblick auf die Vorgaben des Zielkonzeptes (Vermeidung flächen- und emissionsintensiver Betriebe) werden Tankstellen, Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Zudem sind derartige Einrichtungen auch mit der im Marketinggutachten vereinbarten Zielsetzung „Ansiedlung wissensorientierter Dienstleistungs- und Produktionsgewerbe“ nicht vereinbar.

Bordelle werden ebenfalls ausgeschlossen, da durch diese Einrichtungen ein sog. „Trading-Down-Effekt“ hervorgerufen wird, der mit der gemäß o.g. Gutachten geplanten hochwertigen Gebietsstruktur nicht in Einklang gebracht werden kann.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Bereichen GE 1 soll nachteilige Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Pfersee vermeiden, andererseits aber den ansiedelnden Betrieben einen Verkauf ihrer Produkte vor Ort ermöglichen.

In dem Bereich GE 2, auf dem das westliche Merkzeichen für das Sheridan-Areal entstehen soll, sollen sich neben Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büros insbesondere auch von den umliegenden Gewerbe- und sonstigen Einrichtungen genutzte kleinere Einzelhandelseinrichtungen ansiedeln können. Um die gewünschte Kleinteiligkeit dieser Einrichtungen sicherstellen zu können, wird deren Verkaufsfläche auf jeweils 400 m^2 begrenzt.

Das ehemalige, in der zentralen Grünzone gelegene Casino (Bereich GE 3) bleibt erhalten, da es mit seiner Geschichte einen wesentlichen Teil der 60-jährigen Präsenz des deutschen wie amerikanischen Militärs darstellt und Identifikationspunkt für die sich wechselnden Beziehungen von Amerikanern und Deutschen in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg ist. Zudem wurde es als Einzeldenkmal zwischenzeitlich auch in die Denkmalliste aufgenommen. Lage und Substanz des Gebäudes sowie der ergänzend ausgewiesenen Bauflächen eignen sich bevorzugt für eine Nutzung von Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Die übrigen Gewerbebetriebe sind mit der Zielsetzung an diesem prägenden Standort nicht vereinbar und daher ausgeschlossen.

Entsprechend § 17 (1) BauNVO wird im Gewerbegebiet, mit Ausnahme des Bereichs GE 3 („Casino“) mit einer GRZ von 0,4, eine GRZ von 0,8 als Obergrenze für die bauliche Nutzung festgesetzt. Die verbleibenden 20 % der gewerblichen Areale sind als private Grünflächen auszubilden, die auch nicht als Stellplätze, etc. nutzbar sind. Die im Plan explizit festgesetzten privaten Grünflächen im GE können dabei auf diese 20 % angerechnet werden.

Somit kann eine Mindestqualität an Begrünung und bodenschlüssigen Flächen sichergestellt werden. Die festgesetzte GFZ orientiert sich mit 2,4 ebenfalls an der Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO. Lediglich in dem für die Luftleitbahn bedeutenden Bereich GE 3 „Casino“ wird die Obergrenze mit einer GFZ von 0,6 (Baufeld 31-1 und 31-2) bzw. 1,2 (Baufeld 31-3) deutlich unterschritten.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Auf dem Baufeld 16 soll das westliche Merkzeichen für das Sheridan-Areal mit einer Höhenausdehnung von 20-26 m entstehen, das eine optische Orientierung sowohl von der B 17 her, als auch von Osten über den Grasiger Weg hinweg darstellen soll.

Auf allen anderen Baufeldern im GE 1 und GE 4 wird nur die Obergrenze der Höhenausdehnung festgelegt, um in diesen Bereichen auch Betriebe ansiedeln zu können, die nur eine geringere Gebäudehöhe benötigen.

Im Bereich des ehemaligen Casinos (GE 3) wird die maximale Gebäudehöhe im Baufeld 31-2 auf 5 m begrenzt, um die Durchlüftungsfunktion der zentralen Grünzone nicht nachhaltig zu beeinträchtigen. Diesem Ziel trägt auch die hier festgesetzte GRZ (0,4) und GFZ (0,6) Rechnung, durch die nur eine zurückhaltende Überbauung dieses Areals ermöglicht wird. In dem Baufeld 31-3 kann eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m zugelassen werden, da die Überströmung dieses Bereiches im Norden durch das mit einer ähnlichen Höhenausdehnung bereits bestehende Casino (Baufeld 31-1) schon beeinträchtigt ist. In diesem Zusammenhang wird im Baufeld 31-3 eine maximale GFZ von 1,2 zugelassen.

D.4.2.1.4. Gemeinbedarfsflächen/-einrichtungen

Neben der Erweiterung des Angebots an Arbeitsstätten und Wohnungen im Stadtteil Pfersee wird mit der Entwicklung des Standortes auch die mit diesen Nutzungen zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur realisiert. Aufgrund der für die Nachnutzung der Sheridan-Kaserne prognostizierten Bevölkerungszahlen besteht Bedarf an einer Kindertagesstätte, an Jugendbetreuungseinrichtungen und insbesondere an einer Grundschule innerhalb des Plangebietes.

<u>Grundschule + soziales Zentrum</u>

Infolge der Vorteile eines Schulstandortes im Nordosten des Areals (kürzere Schulwege, enge Verknüpfung verschiedenster Funktionen, Synergieeffekte, etc.) hat sich der Bauausschuss mit Beschluss vom 20.01.2005 für einen Schulstandort unmittelbar nördlich an den Grasiger Weg anschließend ausgesprochen (Baufeld 65). Mit der Wahl dieses Standortes bietet sich die Möglichkeit, die vom Stadtrat am 24.02.2005 beschlossene vierzügige Grundschule zusammen mit den anderen um diesen Bereich vorgesehenen sozialen Einrichtungen zeitnah mit der Besiedelung der im Gebiet geplanten Wohn- und Gewerbegebiete herzustellen. Die Stadt möchte beim Bau der Schule eine neue Konzeption realisiert wissen, die aktuelle pädagogische und bildungspolitische Erkenntnisse berücksichtigt. Dieses Konzept, das auch zusätzliche Möglichkeiten für nichtschulische Angebote beinhaltet, wurde als Grundlage für den zum Bau der Schule derzeit durchgeführten Realisierungswettbewerb beschlossen. Ferner wurde in der Auslobung dieses Wettbewerbs der Zielsetzung einer Passivhausschule Rechnung getragen.

Die Schulsportflächen sollen im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden, um an der Nahtstelle zwischen Neubebauung und Altbestand auch für freie Jugendarbeit mitgenutzt werden zu können. Als Abstand zu der anschließend neu geplanten Wohnbebauung wird eine Grünzone nördlich und östlich der Sportflächen geschaffen, die künftig u.a. auch als Verbindung von Pfersee zur zentralen Grünzone und zur Schule fungieren soll.
Ergänzende Jugendangebote sollen nach dem Ergebnis der Freiraumplanung (s. auch D.4.4.) westlich der Schule im Park im Bereich des ehemaligen Appellplatzes entstehen, der mit den beiden flankierenden Bestandsgebäuden Nr. 165 und 166 weiterhin fortbestehen soll.

Kindergarten
Der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen kann sowohl durch eine bauliche Verdichtung auf dem Areal der bestehenden Kindertagesstätte (Baufeld 48) an der Bgm.-Bohl-Straße, wie auch innerhalb des ausgewiesenen allgemeinen Wohn- und Mischgebietes gedeckt werden.

Kirche
Das Gebäude der ehemaligen Chapel (Baufeld 27) wurde als eines der wenigen Gebäude von den amerikanischen Streitkräften errichtet und soll erhalten werden. Entsprechend seiner ursprünglichen Bedeutung als religiöser Ort umgeben von militärischer Nutzung, soll das inmitten der zentralen Grünachse liegende Gebäude weiterhin kirchlich genutzt werden.

Die Gebäudehöhen in den Gemeinbedarfsflächen „Chapel“ und „Kindergarten“ orientieren sich mit 10 m bzw. 12,5 m am dortigen Baubestand. Für die Schule wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m vorgesehen, um auch im Norden der neuen Platzfläche am Grasiger Weg eine klare Raumkante definieren zu können.

D.4.2.2. Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll insbesondere bei Geschosswohnungsbauten die soziale Kontrolle gewährleistet werden und die Entstehung stabiler Hausgemeinschaften gefördert werden. Damit werden präventiv Kriminalität gemindert und familienfreundliche Voraussetzungen geschaffen.

D.4.2.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise ermöglichen ein breites Angebot an verschiedenen Gebäudetypen, das den unterschiedlichsten Bedürfnissen an Wohn- und Bauformen entgegenkommt und eine Identitätsbildung im Quartier ermöglicht. Den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenso Rechnung getragen wie städtebaulichen Aspekten der Rhythmisierung der Bebauung und der Fassung des Straßenraumes.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Mit der abweichenden Bauweise a1 kann eine Grenzbebauung erzielt werden, mit der auf den von Süden erschlossenen Grundstücken individuelle, geschützte Freiräume bei geringem Grundstücksanteil sicherstellt werden.

Durch die abweichende Bauweise a2 soll im Gewerbegebiet der Bau von bis zu 90 m langen Gebäuden ermöglicht werden, da gewerbliche Betriebe oftmals auf große, zusammenhängende Gebäudeflächen auf einer Ebene angewiesen sind.

Um die Belichtung und Besonnung benachbarter Gebäude nicht zu beeinträchtigen und andererseits zusätzliche Wohnformen mit großzügigen Dachterrassen zu ermöglichen, sind im Wohn- und Mischgebiet die obersten Geschosse teilweise nur als Staffelgeschosse vorgesehen.

Zudem wurde die Ausrichtung der Wohngebäude so gewählt, dass eine möglichst optimale Nutzung von solarer Energie möglich ist.

D.4.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die städtebaulich gewünschte Prägung des Areals sicherzustellen, werden entlang der Hauptachsen des Plangebietes Baulinien definiert. In diesem Zusammenhang sollen auf den Betrachter markant wirkende Gebäude entstehen, die den öffentlichen Raum definieren.

Die durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Wohngebieten so ausgelegt, dass der wertvolle erhaltenswerte Gehölzbestand weitestgehend gesichert werden kann. In den Gewerbegebieten wurden die Baugrenzen weitgehend großzügig gefasst. Innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde nur entfernt werden, soweit dies betrieblich erforderlich ist. In diesem Falle sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

D.4.2.5. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen ergeben sich bei Beachtung von Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) weitestgehend keine Überschneidungen zwischen den geplanten Baukörpern. An einigen markanten Standorten entlang der Hauptachsen können die Abstandsflächenvorschriften der BayBO, deren Geltung grundsätzlich angeordnet wurde, jedoch nicht eingehalten werden. Für diese Bereiche werden Abweichungen zugelassen, da ansonsten die gewünschte enge Reihe bzw. der städtebauliche Merkpunkt nicht möglich ist. Mit der Regelung, dass Flächen für Nebengebäude, etc. auch als Grenzbebauung bis zu einer Länge von bis zu 15 m möglich sind, soll ein geschützter privater Raum entstehen können und den Bewohnern ausreichend Abstellraum zur Verfügung stehen. Trotz der Abweichungen kann weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude gewährleistet werden.

D.4.2.6. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Die Förderung des Fahrradverkehrs zur Verbesserung des „Modal-Split“ ist eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung Augsburgs. Die Festsetzungen zu Stellplätzen für Fahrräder sollen das Umsteigen auf das Fahrrad wesentlich erleichtern.

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen soll ein hohes Maß an Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen gesichert werden. Um diese Qualität auch im öffentlichen Raum sicherstellen zu können, werden auch Festsetzungen zu oberirdischen baulichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trafostation, etc.) getroffen.

Mit der Festlegung zur Anordnung der Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ wird der Park von Autoverkehr freigehalten und mögliche Unfallgefahren vermieden.

Entlang der Stadthäuser (Baufelder 47-3, 52-3 und 56 im WA 2) sind Garagen unzulässig, um bei der beabsichtigen Individualität dieses Gebäudetyps das Straßenbild nicht durch zusätzliche Nebengebäude negativ zu beeinflussen. Stellplätze können in das Stadthaus integriert (Erdgeschoss, Tiefgarage) oder offen vor dem Haus angeordnet werden, wobei zur Wahrung einer hohen Freiraumqualität je Stadthaus nur ein offener Stellplatz zulässig ist.

Durch die Festsetzungen von schallabsorbierenden Einhausungen von Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesen Bereichen sichergestellt werden.

An der Stadtberger Straße soll ein Parkhaus errichtet werden, das sowohl dem P + R, als auch den Besuchern des Westfriedhofs und des künftigen Westparks zur Verfügung stehen soll.

Mit dem Ausschluss von Kleintierhaltungen können Belästigungen vermieden werden und somit insbesondere in den Wohngebieten die Wohnqualität erhöht werden.

D.4.2.7. Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit den Mindestmaßen für lichte Höhen in den Erdgeschossen im MI 2 und im Baufeld 58 im WA 1 sollen die Voraussetzungen für die Nutzung dieser Bereiche für soziale oder gewerbliche Zwecke auch vor dem Hintergrund einer späteren Umnutzung geschaffen werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die Festsetzungen zur zulässigen Maximalhöhe des Erdgeschossrohfußbodens sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dienen einerseits der Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes in einem ebenen Gelände. Andererseits soll damit die zunehmend bedeutender werdende Barrierefreiheit gesichert werden.

Mit der Festsetzung zur Höhenlage von Antennen sollen Sendemasten, etc. innerhalb der sensiblen Bereiche im Plangebiet ausgeschlossen werden.

D.4.2.8. Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedung

Durch die Bestimmungen zu den Dächern soll eine homogene Dachlandschaft geschaffen werden. Mit der Festsetzung von Pult- und Flachdächern können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Firsthöhen errichtet werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Dacheindeckungen und Fassaden, die auf den in Pfersee vorhandenen Materialien aufbauen, soll das Gebiet der Sheridan Kaserne eine ortspezifische und damit identitätsstiftende Gestalt erhalten. Dabei werden für die Region und speziell für Pfersee typische Gestaltqualitäten aufgegriffen, um eine homogene Integration des Gebietes in den Stadtkörper zu erreichen.

Die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die Bauflächen gliedern und strukturieren und gleichzeitig den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung tragen. Entlang des Stadtparks soll mit den geschnittenen Hecken eine grüne Abgrenzung mit urbaner Struktur entstehen. Im Gewerbegebiet sollen die straßenbegleitenden Grundstücksstreifen eine grünordnerische Fassung des Straßenraumes ermöglichen. Im Wohngebiet soll mit den Festsetzungen erreicht werden, dass das Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten befriedigt werden kann.

D.4.2.9. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Haus oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen verbessert das Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße. Auch die im öffentlichen Raum nur als versenkte Anlagen zulässigen Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung Rechnung.

D.4.2.10. Werbe- und Antennenanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen und Antennenanlagen sind erforderlich, um eine Verunstaltung des Straßen- und Stadtbildes zu vermeiden. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass an den mehrgeschossigen gewerblichen Gebäuden Werbeanlagen so angeordnet werden, dass sie den Gebäuden eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausüben.

Diesem Ziel trägt insbesondere der Ausschluss des Betriebes von Leuchtwerbeanlagen in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr Rechnung. Zudem müssen Werbeanlagen entlang der B 17 grundsätzlich so ausgebildet werden, dass sie keine Blendwirkung für den vorbeifahrenden Verkehr ausüben. Die Architektur der geplanten Gebäude soll im Vordergrund stehen.

D.4.2.11. Versorgungsleitungen

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen werden, und eine hohe Qualität des Stadtbildes sichergestellt werden.

D.4.3. Verkehr

D.4.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Bauausschuss hat am 20.01.2005 (Drs.-Nr. 04/00457) beschlossen, die Verkehrserschließung für die Sheridan-Kaserne ohne Öffnung des Grasiger Weges für den Individualverkehr vorzusehen. Der Grasiger Weg wird jedoch von der Bürgermeister-Bohl-Straße bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Schule für den MIV genutzt, um einerseits die Schule, andererseits auch das südlich liegende Wohngebiet zu erschließen. Zudem wurden unter intensiver Beteiligung der Pferseer Bürger weitere Verkehrsuntersuchungen in Gesamtpfersee zur Lösung der dortigen Verkehrsmissstände durchgeführt und ein neues Verkehrskonzept für den Stadtteil Pfersee erarbeitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insbesondere die Bürgermeister-Bohl-Straße von Maßnahmen dieses Verkehrskonzeptes betroffen, da diese Straße als Tempo 30-Zone (Reduzierung Fahrbahnbreite, Querungshilfen, etc.) umgestaltet werden soll. Auch für die Graf-Bothmer-Straße und die Straße Hinter den Gärten ist eine Tempo 30-Zone und zusätzlich eine Lkw-Gewichtsbeschränkung geplant.

In Verbindung mit der Schließung des Grasiger Weges ergibt sich nach einer Verkehrsuntersuchung der Dorsch Gruppe DC Verkehr vom August 2006 für den Nestackerweg eine künftige Belastung (Prognose 2015) von ca. 8.820 Kfz./24 Std. Um diese Belastungen zukünftig verringern zu können, hat der Verkehrsgutachter verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf dem Nestackerweg untersucht und vorgeschlagen. So kann mit der Errichtung von zwei Querungshilfen/Mittelinseln im Nestackerweg eine entlastende Wirkung für das künftige Verkehrsaufkommen erzielt werden. Unter Berücksichtigung dieser Beruhigungsmaßnahmen, die eine Verlagerung des Verkehrs in das Areal der Sheridan-Kaserne bewirken, geht der Verkehrsgutachter für den Nestackerweg von einer prognostizierten Belastung (Prognose 2015) von ca. 6.870 Kfz/24 Std. im Bereich südlich der Stadtberger Straße aus. Auch ohne Berücksichtigung einer Entwicklung der Sheridan-Kaserne wird im Generalverkehrsplan Augsburg für den Nestackerweg bereits eine Verkehrsbelastung von ca. 6.900 Kfz/24 Std. für den Prognosezeitraum 2015 prognostiziert.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die Ausführung dieser Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme von der Stadt Augsburg als Anpassungsmaßnahme finanziert

Die geplanten südwestlichen Gewerbeareale entlang der B 17 werden über ein System von Ringstraßen (Planstraßen „west 7“ bis „west 11“) erschlossen, die im Süden an die Leitershofer Straße und im Norden an den Nestackerweg angebunden sind. In der Verkehrsuntersuchung der Dorsch Consult GmbH (Stand: September 2004) wird im Bereich dieser beiden Anschlüsse ein künftiges Verkehrsaufkommen (Prognose 2015) von jeweils ca. 7.600 Fahrzeugen pro 24 Std. aus den gewerblichen Arealen prognostiziert. Um den Verkehr aus dem Plangebiet an diesen Anbindungen verträglich abwickeln zu können, wird vom Verkehrsgutachter die Ausbildung einer Lichtsignalanlage oder alternativ eines Kreisverkehres an diesen Anschlüssen vorgeschlagen. Insbesondere hinsichtlich der Ausbildung eines Kreisverkehrs am Nestackerweg wurde in den bisherigen interkommunalen Abstimmungen von Seiten des Marktes Stadtbergen bereits grundsätzliche Zustimmung signalisiert. Die Realisierung dieser erschließungstechnischen Maßnahmen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes und wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme von der Stadt Augsburg als Anpassungsmaßnahme finanziert. Im Zuge des bevorstehenden höhenfreien Ausbaues des Knotenpunktes B 17 / Leitershofer Straße kann die südliche Anbindung des Plangebietes an die Leitershofer Straße darüber hinaus künftig noch zusätzlich verkehrstechnisch aufgewertet werden.

Über den Nestackerweg und die Leitershofer Straße wird ein direkter Anschluss der gewerblichen Areale an die B 17 und damit das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt. Eine unmittelbare Anbindung einzelner Gewerbeareale an die B 17 ist nicht zulässig.

Der Grasiger Weg wird im westlichen Teil nicht für den MIV genutzt.

Die Nutzungen im nordwestlichen Teilbereich der Sheridan-Kaserne werden über eine neue nord-süd-verlaufende Erschließungsstraße (Planstraßen „west 1“, „west 3“ und „west 4“) im Norden an die Stadtberger Straße und im Süden über zwei Anschlüsse (Planstraßen „west 5“ und „west 6“) an den Nestackerweg angebunden, für die nach der Verkehrsuntersuchung der Dorsch Gruppe DC Verkehr vom September 2005 im Norden ca. 3.100 Kfz/24 Std. und im Süden jeweils ca. 2.800 Kfz/24 Std. prognostiziert (Prognose 2015) werden. Mit der gewählten Lösung kann das gewerbliche und sonstige Verkehrsaufkommen aus diesem Bereich ohne Benutzung des nördlichen, von Wohnbebauung umgebenen Abschnittes des Nestackerweges, durch das Plangebiet auf kürzestem Weg an die B 17 bzw. die Stadtberger Straße abgeführt werden. Eine direkte Anbindung einzelner Bauflächen an den Nestackerweg wird ausgeschlossen, um die Verkehrsbelastung auf dieser Straße, insbesondere entlang der Wohngebiete Stadtbergens, nicht zu erhöhen.

Die Ausbildung des neuen Knotens Planstraße „west 1“ / Stadtberger Straße soll auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung der Dorsch Consult vom September 2005 (s. D.5.3.1) vorgenommen werden. Diese Untersuchung sieht einen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt vor, der die notwendige Bevorrechtigung des ÖPNV gewährleistet. Für eine ungestörte Abwicklung des MIV ist in stadtauswärtiger Richtung eine 3,0 m breit auszuführende Linksabbiegespur erforderlich. Auch stadteinwärts wird eine Markierung der Fahrspuren empfohlen. Nach den Untersuchungen der Dorsch Consult ist der geplante Knotenpunkt lediglich zu 65 % ausgelastet und bietet ausreichend Reserven für den Straßenbahnverkehr. Die Finanzierung wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen von der Stadt Augsburg übernommen.

Für die geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen im Nordosten des Plangebietes wird die Graf-Bothmer-Straße nach Süden bis zum Mittlerer Weg verlängert. Über diese Straße, für die der Verkehrsgutachter eine künftige Belastung (Prognose 2015) von ca. 3.100 Kfz/24 Std. prognostiziert, wird die Verbindung der neuen Gebiete zur Bgm.-Bohl-Straße und somit zum Stadtteilzentrum Pfersee sichergestellt. Die Wohnbauflächen am Mittlerer Weg und Hinter den Gärten werden unmittelbar über diese Verkehrswege erschlossen.

Für die Erschließung der Wohnareale im Südosten des Plangebietes werden zwei separate Straßenschleifen (Planstraßen „ost 2“ bis „ost 5“ und Planstraßen „ost 6“, „ost 7“, „ost 8“ und „ost 2“) mit jeweils einer Anbindung an die Bgm.-Bohl-Straße vorgesehen. Die gesamte innere Erschließung der Wohnquartiere wird als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche für eine Mischnutzung mit hoher Aufenthaltsqualität ausgelegt.

Die beiden Schleifen werden im Osten über eine parallel zur Bgm.-Bohl-Straße konzipierte neue Erschließungsstraße (Planstraße „ost 2“) verbunden und nach Norden an die neu entstehende zentrale Platzfläche am Grasiger Weg angeschlossen. Die künftige Belastung dieser Sammelstraße wird vom Verkehrsgutachter mit max. ca. 1.400 Kfz/24 Std. prognostiziert (Prognose 2015).

Innerhalb des Wohngebietes wird ein Teil der Grundstücke über private Stichwege erschlossen.

Mit der für die einzelnen Nutzungsarten im Plangebiet vorwiegend gewählten schleifenartigen Erschließung kann grundsätzlich eine unabhängige zeitliche Realisierung einzelner Bauquartiere mit einer funktionierenden Verkehrserschließung ermöglicht werden. Die in der Planzeichnung enthaltene Straßengestaltung und -begrünung stellt hinsichtlich der festgesetzten Straßenbäume eine verbindliche Vorgabe dar, während die Fahrbahneinteilung, Baumscheiben, Parkplätze, etc. zumeist noch variabel sind und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Im Zuge der Planungen zum höhenfreien Kreuzungsausbau B17 / Leitershofer Straße (Bebauungsplan Nr. 270) wird derzeit eine neue Prognose für die Belastung der Bundesstraße 17 im Prognosejahr 2020 erstellt. Diese muss jedoch noch mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg abgestimmt werden. Sobald die neuen Prognosezahlen verbindlich feststehen und sich diese wesentlich von den bisher der Planung zugrundegelegten Zahlen (Prognosezahlen 2015) unterscheiden, werden die verkehrlichen Auswirkungen und der Schallschutz nochmals überprüft.

Bei den Planungen zum höhenfreien Kreuzungsausbau B17 / Leitershofer Straße (Bebauungsplan Nr. 270) werden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf jeden Fall auf Grundlage der neuen Prognosebelastung 2020 gutachterlich untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auch die Erfordernis einer Anpassung der Lärmschutzmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet Nr. 288 überprüft. Bei entsprechender Erfordernis wird der Bebauungsplan Nr. 288 im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 270 ggf. teilweise geändert und insoweit aufgehoben.

D.4.3.2. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Nach den Untersuchungen des Büros R + T und Partner und des Büros Spiekermann GmbH (s. D.5.3.1.) im Zuge der bisherigen Planungen und der Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Augsburg, soll die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes über eine neue Buslinie durch das Plangebiet mit mehreren Haltestellen im Gebiet sichergestellt werden. Der Trassenverlauf und die Haltepunkte der neuen Buserschließung werden in Abstimmung mit der Stadtwerke Augsburg Verkehrs-GmbH konkretisiert. Ein Vorschlag der Trassenführung ist im Beiplan „Mögliche ÖPNV-Erschließung mit möglichen Haltestellenstandorten“ (Anlage F. 5.) dargestellt.

D.4.3.3. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Bedienstete und Besucher) soll auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Nachdem in den Wohngebieten ein hoher Parkdruck (Bewohner, Besucher) gegeben sein wird, ist im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung eine möglichst hohe Anzahl öffentlicher Stellplätze in den verkehrsberuhigten Verkehrsflächen zusätzlich vorzusehen.

Hinsichtlich der geforderten Stellplatzanzahl für Wohnnutzung wird auf stadtintern bereits bewährte Forderungen zurückgegriffen.

Im Gewerbe- und Mischgebiet sowie für die sonstigen Einrichtungen im Plangebiet werden die Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums (IMBek.) vom 12. Februar 1978 (Ministerialamtsblatt S 181) zum Vollzug der Bayerischen Bauordnung für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl herangezogen. Bei bekanntermaßen fahrzeugintensiven Einrichtungen, wie insbesondere Speditionen, Autovermietungen, Omnibusbetriebe, wird abweichend von der IMBek. vom 12.02.1978
auf Grundlage von Erfahrungen anderer Kommunen ein Stellplatzschlüssel festgesetzt, bei dem die nachzuweisende Stellplatzanzahl nach der Anzahl der im Betrieb vorhandenen Fahrzeuge und nicht nach der Nutzfläche berechnet wird. Damit soll die bislang im Stadtgebiet bei derartigen Nutzungen gängige Praxis verhindert werden, dass die Fahrzeuge auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

Mit der Forderung, eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen vorzusehen, soll ein Umstieg vom Pkw- auf den Fahrradverkehr unterstützt werden.

Entsprechend der Verkehrsuntersuchung des Büro Spiekermann vom Juni 2003 (s. D.5.3.1.) wird als Ergänzung des heutigen P+R-Angebotes in Augsburg südlich der Stadtberger Straße ein P+R-Parkhaus vorgesehen. Mit diesen Stellplätzen soll auch die diesbezüglich angespannte Situation an der Stadtberger Straße (P+R, Westfriedhof) entschärft werden.

D.4.3.4. Fuß- und Radwegeanbindungen

Das Hauptaugenmerk bei der Planung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen liegt darin, den Fußgängern und Fahrradfahrern das Durchqueren des Areals der Sheridan-Kaserne in allen Richtungen zu ermöglichen.

Neben dem Grasiger Weg sollen auch Mittlerer Weg und Westliche Wälder Weg als neue fuß- und radläufige Verbindungsachsen aufgewertet werden, da insbesondere über die beiden letztgenannten Wege eine sichere und direkte Ost-West-Verbindung von Stadtbergen in das Stadtteilzentrum Pfersee und weiterführend die Augsburger Innenstadt möglich ist. So kann im Bereich des Westliche-Wälder-Weges die bestehende Unterführung der B 17 in Richtung Stadtbergen (Panzertunnel) weiter genutzt werden. Über die Panzerstraße auf Stadtberger Flur wird eine Verbindung in die westlichen Wälder ermöglicht.

Um eine sichere Fortführung der Wegebeziehungen in die umliegenden Siedlungsbereiche Stadtbergens und Pfersees gewährleisten zu können, sollen im Rahmen der Umsetzung des „Verkehrskonzeptes Pfersee“ vor allem im Nestackerweg und der Bgm.-Bohl-Straße Fußgänger-/ Radfahrerüberwege in diese Verkehrswege eingebaut werden. Zudem soll ein Fußweg auf der Westseite der Bgm.-Bohl-Straße ausgebildet sowie eine Tempobeschränkung in der Bürgermeister-Bohl-Straße und bauliche Verbesserungen hinsichtlich der Schulwegeführung vorgenommen werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Mit dem entlang der Ostseite der B 17 geführten Fuß- und Radweg kann über den Planbereich die hier bisher vorhandene Lücke im Fuß- und Radwegenetz entlang der B 17 zukünftig geschlossen werden. Im Rahmen der Ausbildung des neuen Knotenpunkts mit der Stadtberger Straße werden die dortigen Fußwege erhalten und durch die Anlage von zusätzlichen Fahrradstreifen bzw. Radwegen ergänzt.

Neben diesen Hauptwegeführungen werden entlang der gewerblichen Erschließungsstraßen noch weitere Wege realisiert. In den Wohngebieten werden verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgebildet, die im Mischverkehr ebenfalls von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können. Die zur Bgm.-Bohl-Straße geführten Fußgängerbereiche sollen untergeordnet auch als Grundstückszufahrt genutzt werden können.

Die Anbindung des zentralen Grünzuges wird, entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbs zur Freiraumplanung, über mehrere Nord-Süd- bzw. West-Ost-orientierte Wegeverbindungen sowohl an die Wertachauen, als auch an die Westlichen Wälder angebunden. Der mäandrierende Hauptweg in Nord-Süd-Richtung, der in der Planzeichnung bereits entsprechend dargestellt ist, bietet je nach Wahl der Schleife eine schnelle oder langsame fuß- und radläufige Durchlässigkeit des Areals an.

D.4.4. Grünordnung

Mit dem zentralen, nord-süd-verlaufenden Grünzug kann ein hochwertiges Freiflächenangebot und ein kommunikatives Zentrum für die zukünftigen Anwohner und die jetzigen Bewohner im Augsburger Westen geschaffen werden, das unterschiedlichste Freizeit- und Erholungsangebote bieten soll und das bestehende Grünflächendefizit des vergleichsweise dicht besiedelten Stadtteiles Pfersee ausgleicht.

Mit dieser Grünzone kann der im Strukturkonzept projektierte Grünzug „Westpark“ auch unter den Aspekten der Stadtökologie und der Erholung umgesetzt werden.

Zusätzlich zu der zentralen Grünachse werden als Reminiszenz an die Entstehungsgeschichte der ehemals drei Kasernen auch Ost-West verlaufende Grünzonen im Plangebiet angeboten, die zu einer weiteren Untergliederung der geplanten Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen beitragen.

Mit der Festsetzung privater Grünflächen im GE wird eine großzügige grünordnerisch geprägte Straßenraumgestaltung sichergestellt.

Darüber hinaus wird am westlichen Rand des Areals entlang der Stadtgrenze zu Stadtbergen ein Grünstreifen als Puffer zwischen der Bebauung und der B 17 festgelegt. In diesen Grünstreifen sollen die erforderlichen Lärmschutzanlagen entlang der B 17 integriert werden.

Grundsätzlich wurde die konkrete Gestaltung der zentralen Grünzone sowie der weiteren maßgebenden Grünvernetzungen im Zuge des zweistufigen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Freiraumplanung Reese-/Sheridan-Kaserne Augsburg“ erarbeitet. In einer ersten Stufe mussten die Teilnehmer des Wettbewerbs zunächst allgemeine Ideen zur künftigen Gestaltung eines rund 100 ha umfassenden Grünzugs von der Reese-Kaserne über das Supply-Center, den Westfriedhof, die Sheridan-Kaserne und den Vehicle-Park bis zur Wertach entwickeln. Die 2. Stufe bezog sich ausschließlich auf den Realisierungsteil für die Sheridan-Kaserne. Der Siegerentwurf der Landschaftsarchitekten Lohhaus und Carl, Hannover, der mittlerweile zum Vorentwurf ausgearbeitet wurde, dient als Grundlage für die weitere Bearbeitung und detaillierte Ausarbeitung des Freiraumes.

Zentrales Gestaltungselement des Siegerentwurfes ist ein mäandrierender, sich vielfach aufteilender Fuß- und Radweg, der die baumbestandene Parklandschaft im Inneren von Norden nach Süden erschließt. Er wechselt ständig seine Breite, einzelne Bahnen driften auseinander und verbinden sich wieder zum Hauptweg durch den Sheridanpark. Dieses mäandrierende Band verknüpft die unterschiedlichen Raumfolgen und Sequenzen des neuen Nord-Süd-Grünzugs und wird zur Leitlinie durch den Park. Das Band liegt eingebettet in eine Graslandschaft, die je nach Pflegeintensität unterschiedlich ausgeprägt ist. Den geschwungenen Wegen stehen streng gefasste Ränder des Parks gegenüber. Dazwischen sind weitläufige Freiflächen mit unterschiedlichen Pflege- und Nutzungskonzepten vorgesehen, die durch großzügige Alleen mit den angrenzenden Bauquartieren und der umliegenden Landschaft verknüpft werden. Der ehemalige Appellplatz soll als multifunktionale Fläche für Jugendspiel und -sport zur Verfügung stehen, die sich hervorragend in die anliegende schulische Nutzung einfügen lässt und auch den Hauptweg auf angenehme Weise fasst (s. Anlage F.6.). Neben einer in den Boden eingesenkten Skateanlage (Poolskateanlage) werden für diesen Bereich verschiedene Nutzungsangebote (Streetball, Tischtennis, Eislaufbahn im Winter) vorgeschlagen. Nach Süden, an die Platzfläche angrenzend soll die vorhandene Sporthalle (Gebäude 166) erhalten, sowie ein Beachvolleyballfeld angelegt werden. Die westlich an den Appellplatz angrenzende ehemalige Kommandantur (Gebäude 165) soll erhalten und möglichst einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden, die sich nach außen öffnet. Im Rahmen der anstehenden Ausführungsplanung zur Freiraumgestaltung müssen die tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der zentralen Grünfläche und insbesondere im Bereich des ehemaligen Appellplatzes, auch im Hinblick auf deren Auswirkungen auf die teilweise in Nachbarschaft geplante bzw. vorhandene Wohnbebauung einer Bewertung zugeführt werden (s. auch D.4.5.4.).

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die im Bebauungsplan vorgesehenen allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen stellen vorwiegend eine ansprechende grünordnerische Gestaltung der privaten Flächen im Plangebiet sicher. Die in den Festsetzungen aufgeführten Arten sind in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation und die vorhandenen Gehölzbestände sowie in Bezug zu den gestalterischen Zielsetzungen gewählt.

Mit den festgesetzten Straßenbäumen soll ein schirmartiger Baumbestand und eine Gliederung der neuen Verkehrsflächen sichergestellt werden. Die für das Straßenbegleitgrün festgesetzten Baumarten gewährleisten einen einheitlichen Charakter des Straßenbildes.

D.4.5. Immissionsschutz

D.4.5.1. Verkehrslärm

In einer schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG (Untersuchung-Nr. 1.04.508/1 vom 24.03.2005 – s. D.5.3.1.) wurden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche folgender maßgebender umliegender Hauptverkehrsstraßen auf die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet untersucht:

- Bundesstraße 17
- Leitershofer Straße
- Stadtberger Straße
- Bürgermeister-Bohl-Straße
- Deutschenbauer Straße
- Fröbelstraße
- Uhlandstraße
- Nestackerweg.

Die Ermittlung der Emissionspegel dieser Straßen erfolgte auf Grundlage der in der Verkehrsprognose der Dorsch Consult GmbH vom September 2004 (s. D.5.3.1.) dargestellten Prognosebelastung 2015 für das vom Bauausschuss am 20.01.2005 beschlossene Verkehrskonzept (Grasiger Weg geschlossen).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 270 „Knoten B17 / Leitershofer Straße“ werden die Auswirkungen dieses Umbaus unter Berücksichtigung neuer Prognosezahlen für die Belastung der B 17 neu untersucht. Durch die Tieferlegung der B 17 werden sich vermutlich die Lärmbelastungen im Knotenbereich verringern. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen werden in diesem Verfahren festgelegt.
Soweit durch die neuen Prognosezahlen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind, wird der Schallschutz erneut überprüft.

Die Ergebnisse der derzeit aktuellen schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass bei Ansatz der prognostizierten Verkehrsbelastungen (Prognose 2015) die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen und ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der entlang der B 17 geplanten gewerblichen Bebauung in den geplanten Wohngebieten im Osten des Plangebietes sowohl während des Tages, als auch während der Nacht überschritten werden. In diesen Bereichen können lediglich die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) für den Tag und 49 dB(A) für die Nacht eingehalten werden.

Um unabhängig von einer vorherigen gewerblichen Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Wohngebieten sicherstellen zu können, wird als aktive Schallschutzmaßnahme ein mindestens 6,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, hoher Lärmschutzwall entlang der Hauptlärmquelle Bundesstraße 17 von der Leitershofer Straße bis zum Nestackerweg im Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Alternativ zu diesem Wall kann die gleiche abschirmende Wirkung auch durch eine mindestens 5,0 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar entlang der B 17 erzielt werden. In der Planzeichnung ist die erforderliche Mindestoberkante der Lärmschutzeinrichtung entlang der B 17 als absolute Höhe über NN festgesetzt.

Bei den auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäudefassaden unmittelbar entlang der sonstigen innerstädtischen Hauptverkehrswege wird, aufgrund städtebaulicher Aspekte (innerstädtische Lage, „Tunneleffekt“) und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der aufzuwendenden Mittel (Kosten für eine Schallschutzwand) zum erreichten Schutzzweck, auf die Anordnung weiterer aktiver Lärmschutzbauten verzichtet. Stattdessen werden für diese Bereiche in den geplanten Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen passive Schutzmaßnahmen (Orientierung von Räumlichkeiten, schallgedämmte Fassade, etc.) an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden festgesetzt.

Mit den festgesetzten aktiven und passiven Schutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

In einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG (Untersuchung Nr. 1.06.528/1 vom 26.10.2006) wurden die Auswirkungen infolge einer Reflexion der Verkehrsgeräusche durch die entlang der vorhandenen Verkehrswege (B 17, Nestackerweg, Stadtberger Straße) geplanten gewerblichen und gemischt genutzten Gebäude sowie Lärmschutzeinrichtungen auf die benachbarte bereits bestehende Wohnbebauung untersucht und bewertet.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die Beurteilungspegel an den benachbarten Wohngebäuden bei Berücksichtigung möglicher Reflexionen infolge der im Plangebiet geplanten Anlagen (Gebäude, Lärmschutz) an einigen Wohngebäuden im Fryar-Circle, im Bereich der Dr.-Frank-Straße und am Nestackerweg sowohl tagsüber als auch nachts um bis zu 2,0 dB(A) erhöht werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebäude wird an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden im Gewerbegebiet und in den Bereichen MI 1 und MI 3 eine schallabsorbierende Fassadengestaltung festgesetzt. Zudem wird auch für die alternativ entlang der B 17 auszubildende Lärmschutzwand eine hochabsorbierende Ausführung vorgegeben.

In der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen der mit der Entwicklung der Sheridan-Kaserne verbundenen Zunahme der prognostizierten Verkehrsbelastung auf dem Nestackerweg und der Panzerstraße (Unterführung B 17 bis südl. Auffahrt B 17) auf die maßgebenden benachbarten Wohngebiete auf Stadtberger Flur untersucht und bewertet. Dabei hat sich gezeigt, dass sich bei Ansatz dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens an einigen maßgebenden Immissionsorten eine Erhöhung des Beurteilungspegels von bis zu 1,1 dB(A) ergibt, so dass vorhandene Beurteilungspegel weder um 3 dB(A), noch auf mindestens 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erhöht werden. Auch bereits vorhandene Pegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden nicht weiter erhöht. Im Bereich des Nestackerweges und der Panzerstraße werden in Folge der Entwicklung der Sheridan-Kaserne demzufolge keine Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

D.4.5.2. Gewerbelärm

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes werden schalltechnisch derart ausgelegt, dass der Schutz der bestehenden schutzbedürftigen Wohngebiete in Nachbarschaft (Fryar Circle, Dr.-Frank-Straße, etc.) und der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt ist. Dieser soll durch eine Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen von Betrieben und Einrichtungen auf den geplanten Gewerbearealen im Plangebiet sichergestellt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom März 2005 wurden für die einzelnen geplanten gewerblichen Flächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel derart in Ansatz gebracht, dass an den maßgebenden bestehenden und geplanten Immissionsorten in der Summe aller geplanten gewerblichen Emissionen, die in der TA Lärm für die jeweilige Nutzung aufgeführten Immissionsrichtwerte, ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener gewerblicher Geräuschquellen (Bebauungsplan S 35 „Gewerbegebiet Nestackerweg) eingehalten werden können.

Mit diesen festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln liegen die rechnerisch an den innerhalb und außerhalb des Plangebietes maßgebenden, schutzbedürftigen Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel sowohl am Tag, als auch in der Nacht unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (Mischgebiete) von 55 (60) dB (A) am Tag und 40 (45) dB (A) in der Nacht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den bestehenden und geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden können mit der festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Beschränkung der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet gewahrt werden.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel stellen, mit Ausnahme teilweiser nächtlicher Einschränkungen des gewerblichen Betriebs auf einigen geplanten Gewerbeflächen, eine weitestgehend gewerbegebietstypische Nutzung auf den geplanten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sicher. Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

D.4.5.3. Emissionen aus dem P+R-Parkhaus

In einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom 23.01.2005 (s. D.5.3.1.) wurde für das Areal des geplanten öffentlichen P+R-Parkhauses südlich der Stadtberger Straße ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel derart in Ansatz gebracht, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Summe mit den sonstigen geplanten gewerblichen Emissionen, die in der TA Lärm für die maßgebenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft aufgeführten Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Mit dem auf der Fläche des Parkhauses festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, in Höhe von maximal 60 dB(A)/m² tagsüber und 48 dB(A)/m² nachts, können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der maßgebenden schutzbedürftigen Nachbarschaft gewahrt werden.

D.4.5.4. Emissionen aus Sport- und Freizeitanlagen

Eine schalltechnische Bewertung möglicher Auswirkungen von nicht vereinsgebundenen Sport- und Freizeitanlagen in der zentralen Grünzone sowie der Schulsportflächen kann noch nicht entgültig vorgenommen werden. Die genaue Ausgestaltung und Lage derartiger Einrichtungen wird erst im Zuge der Entwurfs-/Ausführungsplanung zur Freiraumplanung abschließend festgelegt. In diesem Zusammenhang muss auch die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Einrichtungen mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft sichergestellt werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Nachdem die Stadt Eigentümerin des Plangebietes ist, kann die Ausbildung derartiger Einrichtungen in der Grünzone jederzeit so gesteuert werden, dass keine nachteilige Auswirkungen von diesen Bereichen ausgehen.

D.4.5.5. Luftschadstoffe

Die für die Luftreinhaltung getroffenen Regelungen berücksichtigen die gegenwärtige Luftschadstoffsituation in Augsburg.

Zur Verminderung der sowohl lokal wirksamen als auch auf das gesamte Stadtgebiet Einfluss nehmenden Schadstoffemissionen wurden insbesondere Regelungen zu den Heizanlagen im Plangebiet getroffen (s. D.5.2.2. „Schutzgut Luft/Klima“).

D.4.6. Ver- und Entsorgung

D.4.6.1. Wasserversorgung

Das im Bebauungsplangebiet vorhandene Trinkwassernetz, das aus über 50 Jahre alten Stahlleitungen besteht, ist nicht auf die geplante Nutzung ausgelegt und nach Einschätzung der Stadtwerke Wasser GmbH erneuerungsbedürftig, zumal die US-Streitkräfte chloriertes Wasser benutzten.

Demzufolge muss die für das Plangebiet erforderliche Versorgung mit Trink- und Löschwasser durch den Bau neuer Erschließungsleitungen sichergestellt werden. Die gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz notwendige Löschwassermenge ist dabei sicherzustellen.

D.4.6.2. Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage der Stadt Augsburg ist in der Lage die Abwässer aus dem Planungsgebiet aufzunehmen und ausreichend zu reinigen. Die Ableitung der Abwässer aus dem Gebiet wird durch den Bau eines neuen Kanalnetzes im Mischsystem sichergestellt, das an die umliegenden bestehenden städtischen Kanäle angeschlossen wird, da das bestehende über 60 Jahre alte Kanalnetz einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist.

Die vorhandenen, nicht mehr verwendeten Kanalleitungen werden nach den Anweisungen des Tiefbauamtes/Abwasserbetrieb stillgelegt und soweit erforderlich zurückgebaut. Sofern eine weitere Verwendung der in den Straßen Mittlerer Weg, Nestackerweg und Grasiger Weg bestehenden Kanäle mit Vorflutfunktion für das gesamte zu entwässernde Areal erfolgen soll, müssen diese nach erfolgter Inspektion ggf. baulich saniert werden.

D.4.6.3. Niederschlagswasserentsorgung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerfähigkeit von Flächen.

Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Eine Oberflächenversiegelung ist auf ein zielgerechtes Mindestmaß auszulegen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit das Niederschlagswasser mittels Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. Grauwassernutzung einzusetzen.

Das Kanalnetz der Sheridan-Kaserne lässt dabei nach Einschätzung des Abwasserbetriebes der Stadt Augsburg in den geplanten Gewerbeflächen nur ein begrenztes Kontingent an einzuleitendem Niederschlagswasser zu. Daher sind die an die Kanalisation anzuschließenden Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Augsburg abzustimmen. Für eine planerische Vordimensionierung sollte von einem maximalen Gesamtanschlussgrad von 35 % der jeweiligen Grundstücksfläche der Gewerbeflächen (ehemaliges Casino ca. 10 %) ausgegangen werden. Bei einer Überschreitung der Kontingentierung der Gesamteinleitungsmenge müssen bauliche/technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück umgesetzt werden, um das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückhalten zu können und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einleiten zu können.

Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, damit gewährleistet ist, dass keine gefährlichen Auswaschungen ins Grundwasser möglich sind. Die Altlastenfreiheit wird in Abstimmung mit dem Umweltamt und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth) sichergestellt (s. D.5.2.2. „Schutzgut Boden“).

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt, da in den Randbereichen dieser Verkehrsflächen keine ausreichenden Versickerungsflächen auf öffentlichem Grund vorhanden sind, um eine Versickerung über die belebte Bodenzone sicherstellen zu können.

D.4.6.4. Stromversorgung

Das aus der militärischen Nutzung des Areals noch vorhandene private Mittel- und Niederspannungsnetz wird von den Stadtwerken Augsburg Netze GmbH nicht übernommen, so dass eine komplett neue Stromversorgung aufgebaut wird.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Abhängig vom Leistungsbedarf der zukünftigen Nutzungen ist die Errichtung einer oder mehrerer Transformatorenstationen notwendig. Die Lage dieser sowie der erforderlichen Trassen mit Versorgungs- und Informationsleitungen hängt vom Lastschwerpunkt und den technischen Vorgaben der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH ab.

D.4.6.5. Heizenergieversorgung

Die Sheridan-Kaserne wurde im Jahr 1989 vollständig an das Fernwärmenetz der Stadt Augsburg angeschlossen. Die bestehenden Fernwärmeleitungen können mit der städtebaulichen Überplanung des Gebietes und der in diesem Zusammenhang geplanten Situierung von baulichen Anlagen nur in geringem Umfang in Einklang gebracht werden. Eine weitere Nutzung des bestehenden Netzes ist nur vereinzelt möglich.

Im Rahmen einer Studie des Wissenschaftszentrums Umwelt der Universität Augsburg (WZU) und des Bayerischen Zentrums für Angewandte Energieforschung (ZAE) vom April 2004 (s. D.5.3.1.) wurden unterschiedlichste Technologien untersucht, die grundsätzlich für eine umweltfreundliche Energieversorgung des Plangebietes in Betracht kommen.

Nachdem die komplette Bebauung des Areals einen heute noch nicht überschaubaren Zeithorizont einnehmen und an viele nicht steuerbare Rahmenbedingungen und Faktoren (wirtschaftliche Lage, etc.) gekoppelt sein wird, ist zur Energieversorgung der Sheridan-Kaserne ein modular aufbaubares System vorzuziehen.

Das Gesamtareal wird deshalb von den Stadtwerken Augsburg Netze GmbH mit Fernwärmeleitungen neu erschlossen. Weil sich das Plangebiet im Fernwärmevorranggebiet befindet, soll keine Erdgaserschließung erfolgen. Für die Nutzungen südlich des Grasiger Weges soll alternativ auch die Errichtung von Niedrigenergie- oder Passivhäusern gefördert werden.

D.4.6.6. Telekommunikation

Das Gesamtareal wird durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH flächendeckend mit Telekommunikationsleitungen erschlossen.

D.4.6.7. Richtfunkverbindung

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG / T-Com, über die Bild- und Tonsignale durch elektromagnetische Wellen im Gigahertz-Bereich übertragen werden. Durch die Richtfunkstrecke ergeben sich jedoch keine gesundheitlichen oder sonstigen Auswirkungen für die geplanten Nutzungen. Sämtliche gesetzlichen Grenzwerte werden deutlich unterschritten zumal der maßgebende Bereich der Richtfunkverbindung in einer Höhe von ca. 100 m über Oberkante Gelände liegt. Auf eine planzeichnerische Darstellung wurde daher verzichtet.

D.4.6.8. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für den gesamten Planbereich ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. neu zu erstellenden Verkehrswege abgewickelt werden. Im Plangebiet sind auch einige Aufstellorte für Wertstoffsammelbehälter (Altglas, etc.) im öffentlichen Raum festgelegt.

D.4.7. Finanzielle Auswirkungen der Planung / vorgesehene Finanzierung

Die Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Folgekosten für die zivile Nachnutzung der Sheridan Kaserne sind gemäß der gesetzlichen Vorgaben in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH (AGS) für die Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne enthalten und werden aus dem Treuhandkonto finanziert. Den Ausgaben stehen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gegenüber. Unberührt hiervon sind die Kosten, die durch Satzungen nach dem Kommunalen Abgaberecht, etc. geregelt sind (z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Gas) sowie Hausanschluss- wie private Erschließungskosten.

Die erforderlichen erschließungstechnischen Anpassungsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen von der Stadt Augsburg finanziert.

© Stadtplanungsamt Augsburg

D.5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Bereits im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung wurde durch das Büro Eger & Partner, Landschaftsarchitekten, Augsburg, der damalige Zustand im Planungsgebiet einer Beschreibung und Bewertung entsprechend dem Schutzgutkatalog des UVPG unterzogen (Untersuchung vom 24.09.2003 – s. D.5.3.1.). Die Beschreibung der Umwelt erfolgte dabei nur soweit, als sie in diesem Planungsstadium für eine Beurteilung erforderlich und möglich war. Diese Ausführungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet und durch die Auswertung von im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen und weiterer im in diesem Zusammenhang durchgeführter Untersuchungen und Gutachten ergänzt. Nach erneuter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Auswertung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurde der Umweltbericht vervollständigt. In diesem Zusammenhang fanden auch die Ergebnisse weiterer zwischenzeitlich ausgearbeiteter Untersuchungen und Gutachten (aktuelle Bilanzierung Büro Eger & Partner, ergänzende schalltechnische Untersuchung, etc.) Berücksichtigung.

D.5.1. Einleitung

D.5.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kap. D.1. „Anlass der Planung“ und D.4. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.5.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Siehe hierzu Kap. D.3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und D.4. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

D.5.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

D.5.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kap. D.2. „Beschreibung des Planbereiches“ und D.4.5. „Immissionsschutz“.

D.5.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplanten Konversion der ehemaligen Sheridan-Kaserne, könnte sich das Areal ohne eine Bauleitplanung im Rahmen des § 34 BauGB nur auf zwei bislang als Lagerflächen genutzten Grundstücken östlich der Graf-Bothmer-Straße entwickeln, da lediglich diese Flächen von angrenzenden Wohngebieten eindeutig geprägt sind. Für das eigentliche Kasernenareal liegt trotz umfangreichster Gebäudesubstanz ein sogenannter Außenbereich im Innenbereich vor (§ 35 BauGB). Für den Großteil des Plangebietes könnte demzufolge kein Baurecht abgeleitet werden. Eine Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen wäre nur im Zuge der Wiederaufnahme einer militärischen Nutzung möglich. Diese Option ist jedoch nicht realistisch. Demzufolge wäre der Großteil des Areals und des Baubestandes als militärische Brachfläche dem Verfall preisgegeben und bliebe für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Nachfolgend werden möglich Umweltauswirkungen der beiden Planungsalternativen auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt.

Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion eines Gebietes. Das Planungsgebiet ist infolge der militärischen Nutzung derzeit zu großen Teilen unzugänglich und unterliegt keiner sonstigen Nutzung. Es weist damit keinerlei Wohn- oder Erholungsfunktion auf. Das Areal wirkt als räumliche Trennung zwischen dem Stadtteil Pfersee und der Nachbarkommune Stadtbergen.

Hinsichtlich der Altlastensituation im Plangebiet wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden verwiesen. Die lufthygienische Situation wird unter dem Schutzgut Luft/Klima dargelegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Areal in weiten Teilen für die Öffentlichkeit unzugänglich. Die im Stadtteil Pfersee vorhandenen Erholungs- und Grünflächendefizite bleiben auch weiterhin bestehen.

Die Ansiedlung von gewerblichen, gemischten und Wohnnutzungen im Zuge der Durchführung der Planung erhöht das Angebot an Arbeits- und Wohnstätten im Augsburger Westen. Zudem ergibt sich eine Verbesserung der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen für den Stadtteil Pfersee.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die Öffnung des gesamten Areals wertet die derzeitige Situation erheblich auf. Die großen, für jedermann zugänglichen Grünflächen und Wegeverbindungen, bewirken eine deutliche Steigerung des Erholungs- und Freizeitangebotes für Pfersee.

Immissionen
Nach den schalltechnischen Untersuchungen der Arnold Consult AG - Untersuchung Nr. 1.06.528/1 vom 26.10.2006 (s. a. D. 4.5.1 „Verkehrslärm“ + D.5.3.1.) ist entlang der das Gebiet umgrenzenden Hauptverkehrswege regelmäßig mit Überschreitungen der nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) zu rechnen, die insbesondere entlang der B 17 erhebliche Einschränkungen für Wohnnutzung zur Folge haben. Weitere Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche gehen von der Stadtberger-, der Leitershofer- und der Bgm.-Bohl-Straße und der Straßenbahnlinie 3 aus. Lärmbelastungen durch gewerbliche Emissionen aus Gewerbe- bzw. Industrieanlagen liegen im Plangebiet hingegen nicht vor, da sich im Umfeld keine derartigen Anlagen mit nennenswerten Lärmemissionen befinden.

Durch die geplanten Bauflächen wird neuer Ziel- und Quellverkehr erzeugt, der verkehrsbedingte Lärmemissionen hervorruft. Das gewählte städtebauliche Konzept, mit einer Zuordnung von Gewerbe und Mischnutzung zu der Hauptverkehrsquelle B 17 und Wohnnutzung zu bestehenden Wohnarealen, bedingt in Verbindung mit der gewählten Erschließungsstruktur keine nachhaltigen Verschlechterungen für das durch die vorhandenen Verkehrsgeräusche auf den bestehenden Hauptverkehrswegen bereits stark vorbelastete Umfeld.

Zudem werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen derart vorgesehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes entsprochen werden kann (vgl. D.4.5 „Immissionsschutz“).

Visuelle Reize
Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung von Straßen und Betriebsflächen, durch Werbeanlagen (trotz der eingeschränkten Betriebszeitregelungen und der örtlichen Verbote) sowie durch den fließenden Verkehr zu erwarten. Das Areal weist momentan ein ruhiges zurückhaltendes Erscheinungsbild auf. Obwohl das städtische Umfeld bereits durch Straßen- und Siedlungsflächen vorgeprägt ist und entsprechende Festsetzungen hierzu getroffen werden, kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Nachnutzung des Areals die visuellen Reize im Plangebiet deutlich zunehmen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der derzeitigen Nutzungen und Vegetationsbestände wurde bereits im Oktober 2002 durch das Büro Eger & Partner (s. D.5.3.1.) eine flächendeckende Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen sowie der voraussichtliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarfs abgeschätzt. Auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanentwurfes wurde die Bilanzierung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch das Büro Eger & Partner nochmals konkretisiert (Eingriffs- / Ausgleichsbilanz vom 20.09.2006). Für diese Fortschreibung der Bilanzierung wurde das Bilanzierungsmodell der Erstbilanzierung vom Oktober 2002 im Grundsatz unverändert übernommen. Nachdem in der Zwischenzeit in der aktualisierten Stadtbiotopkartierung Augsburg für zwei Teilflächen im Süden und Norden des Plangebietes ein Schutzstatus gemäß Art. 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz festgestellt wurde, wurden diese Flächen neu in die Bilanzierung eingestellt. In der neuen Bilanzierung wurden die nach dem vorliegenden Vorentwurf zur Freiraumplanung vorgesehenen umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren berücksichtigt. Diese Maßnahmen lagen der ersten überschlägigen Abschätzung des Kompensationsbedarfs vom Oktober 2002 noch nicht zugrunde.

Faunistische Untersuchungen erfolgten nicht, da keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorlagen. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich deshalb überwiegend auf das Schutzgut Pflanzen.

Im Plangebiet liegt der Anteil an versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen, etc.) bei ca. 45 %. Die nicht versiegelten Flächen werden vorwiegend durch rasenartige Grünlandgesellschaften und gehölzfreie Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Es ist ein umfangreicher Gehölzbestand mit ca. 1.700 Einzelbäumen und ca. 500 weiteren Gebüsch- und Gehölzflächen vorhanden. Dieser Gehölzbestand wurde in einer ersten gutachterlichen Bewertung von Herrn Dipl.-Ing. H. Schall, Augsburg (vom 31.12.2000 – s. D.5.3.1.) in erhaltenswerte, prägende und nicht erhaltenswerte Gruppen eingestuft. In einer weiteren Untersuchung vom 31.01.2005 (mit Ergänzung vom April 2005) wurden differenzierte Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für den erhaltenswerten und prägenden Baumbestand empfohlen. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend umgesetzt.

Ein Großteil der Altbaumbestände unterliegt der Baumschutzverordnung der Stadt. Er wird in seiner Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hoch eingeschätzt.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Auf drei gekiesten ehemaligen Parkflächen im Plangebiet haben sich nach Aufgabe der militärischen Nutzung schwach deckende Pioniervegetationen eingestellt. Auf diesen Flächen konnten sich Kalkmagerrasen mit diversen Magerkeitszeigern (Thymian, Florentiner Habichtskraut, Steinquendel, etc.) entwickeln. Diese Bereiche sind als Biotopflächen kartiert und teilweise gesetzlich geschützt gem. Art 13 d BayNatSchG. Nachdem die Entwicklung der Magerstandorte insbesondere auf die extensive Bewirtschaftung nach Aufgabe der Nutzung des Kasernenareals zurückzuführen ist, werden diese nach Einschätzung der Unteren und auch der Höheren Naturschutzbehörde auf Dauer aufgrund der geplanten intensiven Nutzungen an ihren jetzigen Standorten weitestgehend nicht mehr haltbar und überlebensfähig sein. Mit der Wiedernutzung des Kasernenareals sind nachteilige Auswirkungen auf die besonders geschützten 13 d - Biotopflächen verbunden. Im Zuge der notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird adäquater Ersatz für diese Biotopflächen in einer Größenordnung von 1,4 ha an externer Stelle im Stadtgebiet von Augsburg geschaffen (s. D.5.2.3.).

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Bestand an Grünland und Gehölzen im Zuge der Sukzession zunehmen. Das gesamte Areal würde zu einem Ruinenwald inmitten des Stadtgebietes verwildern, da die Grünflächen und Gehölze keinerlei Pflege erhalten.

Mit der notwendigen Altlastensanierung wird in großen Teilen des Plangebietes bereits vor dem eigentlichen Baubeginn ein Großteil des vorhandenen Vegetationsbestandes beseitigt, so dass von den geplanten Nutzungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr auf das Schutzgut Pflanzen ausgehen.

Mit der Realisierung der großflächigen Grünbereiche und der dort vorgesehenen Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (s. D.5.2.3) werden zusammenhängende Grünstrukturen mit einer hervorragenden Vernetzung zu den Siedlungsräumen im Augsburger Westen und den angrenzenden Landschaftsräumen sichergestellt und ein Ersatz für den Verlust faunistischer Lebensräume geschaffen.

Der wertbestimmende Gehölzbestand wird im Bereich der öffentlichen Grünflächen weitestgehend erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Der innerhalb der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet befindliche erhaltenswerte Gehölzbestand unterliegt der Baumschutzverordnung und soll soweit möglich erhalten werden.

Das Schutzgut Tiere wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Auswirkungen durch die notwendige Beleuchtung von Straßen und Betriebsflächen, durch Werbeanlagen sowie durch den fließenden Verkehr können mit den hierzu getroffenen Festsetzungen minimiert werden.

Schutzgut Boden
Der Boden im Plangebiet ist durch die militärischen Gebäude, Platz- und Verkehrsflächen bereichsweise großflächig versiegelt (ca. 45 % der Gesamtfläche). Im nördlichen und südlichen Teil des Gebietes sind künstliche Auffüllungen mit zum Teil größerer Ausdehnung und Mächtigkeit vorhanden.

Altlasten
In einer historischen Erkundung (Erkundungsphase I) durch die Kling Consult GmbH im Jahr 1999 (s. D.5.3.1.) wurden mehrere Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Sheridan-Kaserne nachgewiesen, die größtenteils in einer weiteren Erkundungsphase (Phase II a) technisch untersucht wurden. Zusätzlich erfolgte im Jahr 2000 der Ausbau sämtlicher unterirdischer Tankanlagen und begleitend dazu eine Untersuchung auf mögliche Bodenverunreinigungen. Dabei wurden teilweise erhebliche Verunreinigungen infolge von Treibstoffeintrag festgestellt, im Abstrom einzelner Tankbereiche zudem Belastungen des Grundwassers mit MKW und AKW.

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen und Erkundungsmaßnahmen hat das geowissenschaftliche Büro Dr. Schönwolf & Partner, Augsburg, im Januar 2003 (s. D.5.3.1.) eine weitgehend abschließende Bewertung sämtlicher bisher bekannten kontaminierten Flächen (KF) und kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) durch ergänzende Untersuchungen von Grundwasser und Boden erstellt (Erkundungsphase II b). Dabei wurden alle in den vorhergehenden Untersuchungen bereits ausgewiesenen KF bzw. KVF zunächst auf potentielle Schadstoffeintragsbereiche überprüft und die Existenz bisher noch nicht bekannter sonstiger potentieller Schadstoffeintragungsstellen untersucht.

Neben den aus den bisherigen Erkundungsphasen I bis II a bekannten 42 KVF wurden weitere 20 KVF ausgewiesen bzw. aus bestehenden KVF ausgegliedert.

Gemäß Forderung des Umweltamtes der Stadt Augsburg und des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wurden zudem auf Grundlage des Luftbildes von 1945 erkennbare Bombeneinschläge, Bombentrichter und Zerstörungen kartiert.

Im Rahmen der Erkundungsphase II b wurde festgestellt, dass es sich bei den Kontaminationen des Bodens oftmals lediglich um lokal begrenzte Verunreinigungen handelt, deren Gefährdungspotential für das Schutzgut Boden nur gering bis mittel ist (Wartungsgruben, Flüssigkeitsabscheider).

© Stadtplanungsamt Augsburg

Bei 12 der insgesamt 65 bisher ermittelten KVF / KF wurde auch eine Betroffenheit des Schutzgutes Grundwasser festgestellt. Im Grundwasserabstrom wurden hingegen bei den Messungen keine bzw. nur geringfügige Belastungen festgestellt.

Liegenschaftsexterne Wirkungen sind von den einzelnen KF bzw. KVF nicht zu erwarten. Bei den meisten KF wurden keine weiteren akuten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen empfohlen.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Erkundungsphase II b wurden von der GEO RISK Planungsgesellschaft mbH (Untersuchung Nr. 8878-2 vom 09.01.2004 – s. D.5.3.1.) weitere ergänzende Bodenuntersuchungen zur Erkundung möglicher Auffüllungen und deren Schadstoffgehalte vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wurden 65 Schürfgruben und 46 Rammkernsondierungen rasterförmig zur Erkundung möglicher Auffüllungen und zur Entnahme von Bodenproben durchgeführt.

Abfallwirtschaftlich ergibt sich für den Großteil des Areals innerhalb der untersuchten Auffüllungen eine Einstufung nach LAGA Z 0. Für die Bereiche der Wohnbebauung und der Grünflächen zeigt das Auffüllmaterial geringfügige Schadstoffgehalte, die bereichsweise auch als LAGA Z 1.1 einzustufen sind. Einstufungen nach LAGA Z 1.2 und Z 2 treten nur punktuell auf, wobei Belastungen LAGA Z 2 (MKW- und PAK- Verunreinigungen) nur an vier Stellen festgestellt wurden. Grundsätzlich konnten keine größeren, flächig kontaminierten Auffüllungen festgestellt werden, die über die bereits bekannten Auffüllungen hinausgehen.

Trotz der Sanierung der Flächen bei Gebäuderückbau ist nicht auszuschließen, dass weiterhin unbekannte Belastungen im Gelände verbleiben können. Daher sind grundsätzlich auf den bekannten Altlastenverdachtsflächen jegliche Bodeneingriffe, Gebäuderückbau-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen, Flächenentsiegelungen und Nutzungsänderungen vorher durch Vorlage von Maßnahmenkonzepten mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg abzustimmen und nur unter Beteiligung eines Gutachters nach Beurteilung bodenschutz- und abfallrechtlicher Belange vornehmen und abschließend dokumentieren zu lassen.

In diesem Zusammenhang wird auf die generelle Notwendigkeit einer Gefährdungsabschätzung bereits entsiegelter und künftig zu entsiegelnder Flächen durch den Bauherren hingewiesen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht konnten keine relevanten Bodenkontaminationen außerhalb der bereits vorhandenen bekannten Verdachtsflächen abgeleitet werden. Die außerhalb von Verdachtsflächen festgestellten Schadstoffgehalte können im Wesentlichen auf leicht erhöhte Arsen- und Chrom- sowie auf PAK - Konzentrationen innerhalb der Auffüllungen zurückgeführt werden. Erhöhte MKW - Konzentrationen liegen auf oder im direkten Randbereich zu Verdachtsflächen mit Umgang oder Lagerung von Kraft- und Schmierstoffen (Werkstattbereich, Abstellflächen, Tankstelle).

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf den geplanten Bauflächen, insbesondere in den sensiblen Bereichen (Wohnnutzung, Kinderspielplätze, etc.), unter Beteiligung des Umweltamtes und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, etc.) eine Sanierung der bisher bekannten und im Rahmen der Umnutzung ggf. noch auftretenden Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen auf Grundlage der Bestimmungen des jeweils bei der Bauausführung geltenden BBodSchG durchgeführt. Hierzu wird durch das Büro GBS Dr. Schönwolf & Partner und die GEO RISK Planungsgesellschaft mbH in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Maßnahmenkonzept zum Rückbau der bestehenden Gebäude und zur Sanierung der maßgebenden Altlastenverdachtsflächen erarbeitet.

Zur Sicherung eines umwelttechnisch erfolgreichen und wirtschaftlichen Sanierungsablaufes, werden sämtliche Aushub- und Abbrucharbeiten im Plangebiet durch diese beiden Büros fachtechnisch überwacht. Dabei werden alle erforderlichen Maßnahmen, wie Separierung von Boden- bzw. Abbruchmaterial, Beweissicherung, Bewertung verbleibenden Bodens bzw. verbleibender Altablagerungen, Wiedereinbau (z.B. in Lärmschutzwall) sowie zu entsorgende Materialien und Entsorgungsplanung fachtechnisch durch die Gutachter begleitet. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nach KrW/AbfG, BBodSchG und BBodSchV wird hierbei sichergestellt.

Durch die beiden Fachgutachter werden sämtliche erforderlichen Abstimmungen mit den Fachbehörden geführt und die gesamten Rückbaumaßnahmen und Altlastensanierung lückenlos in einem Abschlussbericht dargelegt und dokumentiert. Die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Bodenmaterial mittels Entsorgungsnachweisen, Fahrzeugbegleitscheinen und Wiegescheinen wird hierbei ebenfalls belegt. Verbleibende Altlasten (z.B. auf extensiven Flächen in zentraler Grünzone) werden, im Hinblick auf die zukünftige Nutzung dieser Bereiche, hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials und ihrer Ausdehnung durch die Gutachter in Text und Plan aussagefähig beschrieben und dokumentiert.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die geplanten Bauflächen werden nach erfolgter Sanierung jeweils vor Baubeginn altlastenfrei sein. In den übrigen Bereichen werden die gesetzlichen Grenzwerte für den Wiedereinbau von gering belastetem Material eingehalten, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und insbesondere Gefährdungen der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Pflanzen ausgeschlossen sind.

Das Schutzgut Boden wird im Zusammenhang mit der Neubebauung des Areals durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Nachdem in weiten Teilen des Plangebietes nach Durchführung der Altlastensanierung keine ungestörten Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sein werden, sind durch die Erhöhung der Versiegelung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem wird die Versiegelung innerhalb des Plangebietes im Zuge der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß reduziert. Die nicht überbaubaren Flächen werden einer Begrünung zugeführt.

Schutzgut Wasser

In Folge der starken Versiegelung des Plangebietes und der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bislang erheblich beeinträchtigt.

Die bisher vollzogene Praxis sämtliches Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten wird bei Durchführung der Planung nicht mehr weiter verfolgt. Zudem wird die Oberflächenversiegelung im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß ausgelegt und der Anteil an abflusswirksamen Flächen maximiert. Mit den öffentlichen und privaten Grünflächen und den darin als Ergänzung zum Bestand zusätzlich vorgesehenen Gehölz- und Baumpflanzungen, den wasserdurchlässigen Belägen in privaten Stellplatzbereichen sowie den teilweise vorgesehenen Gründächern kann die Rückhalte- und Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet verbessert und der Rückfluss ins Grundwasser vergrößert werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen soweit möglich vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert.

Durch die geplante Bebauung ergibt sich keine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwasserstroms. Im Zuge der Altlastensanierung werden ggf. nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser dauerhaft beseitigt.

Schutzgut Luft/Klima
Zur Beurteilung der klimatisch-lufthygienischen Situation im Bereich des Plangebietes sowie dessen räumlicher Umgebung wurde im Juli 2000 (Fortschreibung 2002) durch Prof. Dr. J. Baumüller, Stuttgart (s. D.5.3.1.), ein Stadtklimagutachten aufgestellt. Danach wird das Plangebiet stadtklimatisch am Übergang zwischen den klimarelevanten Freiflächen im Südwesten und den östlich bzw. nordöstlich angrenzenden dicht bebauten Bereichen des Stadtteiles Pfersee als Stadtrand-Klimatop eingestuft. Es trägt am Übergangsbereich zwischen den Ausgleichsräumen, Luftleitbahnen und Belastungs- bzw. Wirkungsräumen mit seinen ausgedehnten Freiflächen zwischen dem Gebäudebestand wesentlich zu einer guten Belüftung der östlich und nordöstlich angrenzenden, dicht bebauten Bereiche des Stadtteils Pfersee bei. Teile des Kasernengeländes sind zudem als zumindest lokal wirksame Ausgleichsräume (Kaltluftproduktion) von Bedeutung.

Mit dem geplanten Süd-Nord orientierten Grünzug und der konsequenten Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen kann einer Erhöhung des Wärmeinseleffektes bei Durchführung der Planung weitestgehend entgegengewirkt werden. Diese Maßnahmen tragen auch zu einer Regulierung des Feuchtehaushaltes im Plangebiet bei. Die zentrale Grünfläche in der Sheridan-Kaserne ist in Folge ihrer Größe zudem auch in ihrer Funktion als Luftleitbahn bedeutend. Zusätzlich wird durch die von West nach Ost angelegten Frischluftschneisen, insbesondere im Bereich des Mittlerer Weges, Grasiger Weges und des Westliche Wälder Weges, eine Vernetzung der westlichen Freiräume Augsburgs mit der innerstädtischen Bebauung gewährleistet. Die Beschränkung der Gebäudehöhen sowie die Festsetzung von offenen Bauweisen trägt zur Erhaltung der Durchlüftungsfunktion ebenfalls bei.
Die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes wird trotz der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen im Zuge der Planung beeinträchtigt und reduziert.

Luftschadstoffe
Aufgrund der kritischen Feinstaub-Konzentration im Stadtgebiet (PM_{10}) musste bereits ein Luftreinhalteplan für die Stadt Augsburg erarbeitet werden. Dessen Ziel ist die Reduzierung der Feinstaubimmissionen im Stadtgebiet, um eine dauerhafte Einhaltung der in der 22. BImSchV genannten Grenzwerte zu erreichen.

Bei einer Beurteilung auf Grundlage dieser Grenzwerte sind derzeit innerhalb des Planungsgebietes keine Überschreitungen durch verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen zu erwarten. Unmittelbar am Straßenrand der tlw. stark belasteten anliegenden Hauptverkehrsstraßen kann dies für einzelne Stoffe (z. B. Benzol) jedoch nicht ausgeschlossen werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung ist für das Plangebiet nicht mit Überschreitungen durch Schadstoffbelastungen aus Hausbrand und Gewerbe- bzw. Industrieanlagen zu rechnen, zumal sich im Umfeld des Plangebietes auch keine derartigen Anlagen mit nennenswerten Emissionen befinden.

Das Plangebiet liegt im Südwesten Augsburgs und ist damit auch potenzielle Emissionsquelle für Luftschadstoffe, die mit der Hauptwindrichtung in das Innenstadtgebiet verfrachtet werden. Emissionen aus dem Bebauungsplangebiet stellen daher eine zusätzliche Einflussgröße auf die zukünftige Schadstoffbelastung für die baulich verdichtete Innenstadt dar. Sie führen dort zu einer weiteren Erhöhung der Hintergrundbelastung, die an den lokalen Brennpunkten (Straßenzüge mit Überschreitung der zulässigen Grenzwerte), nicht beeinflussbar ist.

Denkbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft bestehen bei Durchführung der Planung durch Schadstoffemissionen (Verkehr, Gewerbe, Hausbrand). Zur Verringerung möglicher Schadstoffbelastungen werden die Erschließungsstraßen in den geplanten Bauquartieren so konzipiert, dass unnötiger Verkehr (Durchfahrt-, Schleichverkehr) weitestgehend vermieden werden kann. Zudem wird der Modal-Split durch die Festsetzung ausreichender Fahrrad-Abstellmöglichkeiten gefördert.

Um Schadstoffeinträge durch Hausbrand für die Innenstadt möglichst zu vermeiden, wird das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH angeschlossen. Fernwärme wird zum überwiegenden Teil östlich der Innenstadt umweltschonend in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt.

Um die Feinstaubemissionen zu verringern wird der Einsatz von Festbrennstoffen für Kleinfeuerungsanlagen auf die Verwendung von umweltfreundlichen Holzpellets beschränkt.

Nicht dauerhaft für die Beheizung herangezogene Anlagen (z.B. Kaminöfen) unterliegen bisher keiner Überwachung (wiederkehrender Messpflicht) durch den Kaminkehrer gemäß 1. BImSchV, bergen jedoch ein erhebliches Emissions- und Belästigungspotenzial.

Durch den Einsatz von Holzpellets können die staub- und geruchsbelästigenden Emissionen so gering wie möglich gehalten werden, da bei Holzpellets im Vergleich zu anderen Festbrennstoffen mit Abstand die geringsten Emissionen v. a. hinsichtlich Staub und Kohlenmonoxid auftreten. Die Brennstoffe nach der DINplus für Holzpellets garantieren eine gleichbleibende, emissionsarme Brennstoffqualität, die den neuesten Anforderungen gerecht wird. Außerdem ist der Zündvorgang automatisiert und damit im Gegensatz zu handbefeuerten Öfen aus immissionsfachlicher Sicht optimiert. Dem gegenüber sind die Verbrennungsbedingungen, insbesondere bei handbeschickten Feuerungsanlagen mit Stückholz,

Stein- oder Braunkohle aufgrund des diskontinuierlichen und stark vom Betreiber beeinflussbaren Betriebes (und Brennstoffwahl) selten optimal. Starke Schwankungen und Spitzenkonzentrationen der Staubemissionen sind hier praktisch unvermeidbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung von Schadstoffemissionen können in Verbindung mit einer Erhaltung des Großteils des Gehölzbestandes und den zusätzlich erfolgenden Gehölzpflanzungen nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität minimiert werden.

Schutzgut Landschaft

Der weitestgehend im Originalzustand erhaltene Gebäudebestand auf dem Kasernengelände bietet das typische Erscheinungsbild einer Militäranlage der 30er Jahre. Neben den baulichen Anlagen weist das Areal durch weiträumige Freiflächen und teilweise dichten und parkartigen Baumbestand eine Prägung des Ortsbildes im Augsburger Westen auf. Durch die jahrzehntelange, bis heute bestehende vollständige Umzäunung des Plangebietes besitzt das Areal der Sheridan-Kaserne jedoch nahezu keine städtebaulichen Bezüge zu dem angrenzenden Stadtteil Pfersee und der Nachbargemeinde Stadtbergen.

Unter Zugrundelegung der historischen Expertise der Geschichtswerkstatt Augsburg e. V. vom August 2001 und der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch das Büro Eger & Partner (s. D.5.3.1.) vorgenommenen naturschutzfachlichen Einschätzungen ist die Bedeutung überwiegender Teile des Plangebietes für das Landschafts- bzw. Ortsbild als mittel bis hoch einzustufen. Dabei sind neben den kasernentypischen Grundrissgestaltungen und Gebäudeformen vor allem das parkartige Erscheinungsbild mit einem Wechsel von dichtem Baumbestand zu weitläufigen Wiesenflächen für das Areal maßgebend und prägend.

Die im Rahmen der historischen Expertise als bedeutendes Zeugnis eingestuften Gebäude (z. B. Gebäude Nr. 116, Offizierskasino, Chapel) auf dem Areal der Sheridan-Kaserne werden erhalten und entsprechend den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs in das geplante städtebauliche Konzept integriert. Zudem soll nach dem Vorentwurf der Freiraumplanung auch die alte Kommandantur (Gebäude 165) auf der Westseite des Appellplatzes erhalten werden. Auch für die ehemalige Sporthalle (Gebäude 166) wird eine Nutzung in Verbindung mit den geplanten Jugendfreizeiteinrichtungen auf dem Appellplatz angestrebt.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die geplanten Gebäude sind in ihrer Höhenausdehnung an die Bestandgebäude auf dem Kasernenareal und in den benachbarten Gebieten angepasst. Zwei bauliche Dominanten im Westen und Osten des Grasiger Weges dienen als bauliche Merkzeichen der Orientierung und Identifikation des Gebietes.

Die entlang der B 17 geplanten gewerblichen Bauten werden in ihrer maximalen Höhenausdehnung so beschränkt, dass eine ortsbildverträgliche, nicht zu dominante neue Raumkante entlang dieser Hauptverkehrsverbindung gewährleistet wird. Als optischer und räumlicher Puffer zwischen den neuen Baukörpern und dem Verkehrsweg fungiert die entlang der Bundesstraße neu anzulegende Lärmschutzeinrichtung, die sich als deutlich wahrnehmbares „grünes Band“ von der Leitershofer Straße bis zum Nestackerweg erstreckt.

Mit der Beschränkung von Werbeanlagen in den gewerblichen Arealen werden nachteilige Auswirkungen derartiger Anlagen auf das Landschaftsbild minimiert.

Im Zuge der Durchführung der Planung wird der bedeutende Baumbestand im Plangebiet weitgehend erhalten und durch zusätzliche Gehölzpflanzungen und Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ergänzt. Das Schutzgut Landschaft wird durch die Planung nur unerheblich beeinträchtigt. Durch die Einbindung des Areals in die Stadtstruktur erfolgt eine Aufwertung des Ortsbildes des Stadtteiles Pfersee. Die städtebauliche Struktur der Planung bezieht die Umgebung und den dortigen Baubestand besser ein.

<u>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</u>
Nach der historischen Expertise der militärischen Konversionsflächen der Geschichtswerkstatt Augsburg e.V. vom August 2001 (s. D.5.3.1.) stellt die Sheridan-Kaserne ein typisches Beispiel für Militäranlagen des 20. Jahrhunderts und für die NS-Wiederaufrüstungspolitik in den 1930er Jahren dar, das in seiner Gesamtheit als Kulturgut bezeichnet werden kann. Darüber hinaus symbolisiert das Areal die jahrzehntelange Stationierung von US-Streitkräften in Augsburg.

Die Sheridan-Kaserne hebt sich damit von Bereichen mit geringerem historischen Bezug ab, ohne jedoch in ihrer Gesamtheit den Wert bzw. Status eines geschützten Denkmals oder Gebietes zu besitzen. Einzig das ehemalige Casino wurde zwischenzeitlich als Einzeldenkmal in die Denkmalliste aufgenommen. Zudem bedürfen einzelne Gebäude aufgrund ihrer historisch bedeutsamen Nutzung (z. B. ehemaliges KZ-Außenlager in Kfz-Halle, Gebäude Nr. 116) oder ihrer einzigartigen Gestaltung und Raumwirkung (Gebäude 165 und 166) einer besonderen Beachtung.

Andererseits ist die bauliche Substanz der Bestandsgebäude teilweise mit hohen Anteilen an Altlasten belastet und weist eine technische Ausstattung auf, die nicht mehr den heutigen Anforderungen (Wärme-, Schall- und Brandschutz) genügt. Aufgrund fehlender Pflege- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen nach Aufgabe der militärischen Nutzung sind teilweise bereits substanzgefährdende Bauschäden festzustellen.

Neben den Gebäuden finden sich im Plangebiet noch zahlreiche Verkehrsanlagen mit z. T. großflächig versiegelten Platzflächen und mehrere Sport- und Spielanlagen (Minigolfanlage, Tennisplätze, Spielplätze, etc.).

Aufgrund der hohen Kosten für eine Sanierung der Bestandsgebäude von Altlasten, eine Umrüstung der technischen Ausstattung, insbesondere hinsichtlich des Wärme-, Schall- und Brandschutzes sowie eine Instandsetzung substanzgefährdender Bauschäden wird im Zuge der Durchführung der Planung ein Großteil der bestehenden Gebäude zurückgebaut.

Zudem können die meisten der vorhandenen Gebäude und Gebäudeensembles nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept, insbesondere der kleinstrukturierten Wohn- und Mischnutzung (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Einklang gebracht werden. Die Gebäudetypen sind größtenteils für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet.

Das Gebäude Nr. 116 südlich des Grasiger Weges soll als typisches Zeugnis der militärischen Architektur der NS-Zeit und ehemaliges Außenlager für das KZ Dachau erhalten und nachgenutzt werden. Der ehemalige amerikanische Kindergarten wird bereits durch die Stadt Augsburg als Kindertagesstätte genutzt. Für die Chapel, als eines der wenigen Gebäude, die von den US-Streitkräften errichtet wurden, ist eine Nachnutzung als Kirche oder kirchliche Einrichtung vorgesehen. Das ehemalige Offizierskasino (Gebäude Nr. 180), das zwischenzeitlich unter Denkmalschutz steht, bleibt weiterhin als südliche Dominante für das Areal erhalten.

Nach dem aktuellen Stand der Freiraumplanung soll auch die Kommandantur (Gebäude 165) auf der Westseite des ehemaligen Appellplatzes erhalten werden. Auch für die ehemalige Sporthalle (Gebäude 166) wird eine Nutzung in Verbindung mit den geplanten Jugendfreizeiteinrichtungen auf dem Appellplatz angestrebt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die gesamten baulichen Anlagen aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen dem Verfall preisgegeben und würden zudem im Zuge der voranschreitenden Sukzession des Areals von Gehölzen überwuchert.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die archäologische Situation des südwestlichen Randbereichs des Plangebietes wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt bzw. der Stadtarchäologie im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich durch Sondagen geklärt. Für mögliche Bodenfunde gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Grundsätzlich wird das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Planung beeinträchtigt und weistestgehend zugunsten neuer Nutzungen und baulicher Anlagen aufgegeben. Aufgrund des Zustandes und der Vorbelastung des Ausgangsbestandes ist die Aufgabe zahlreicher Bestandsgebäude jedoch vertretbar, zudem ist in Teilbereichen durchaus auch der Erhalt weiterer Gebäude möglich, sofern sich hierfür Interessenten (Existenzgründer, etc.) finden sollten.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser). Darüber hinaus sind nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung
Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der durch die Planung verursachten Auswirkungen im Vergleich zu einer Beibehaltung der im Wesentlichen ungenutzten Brachfläche bei einigen Schutzgütern eine Verbesserung eintritt, während bei anderen Schutzgütern nachteilige Auswirkungen hervorgerufen werden.

Es ist davon auszugehen, dass nach der Umstrukturierung des Areals die positiven Auswirkungen der Planung (Öffnung des Areals, Vernetzung, Erholung, Freizeit, Altlastensanierung, Wohn- und Arbeitsstätten, etc.) gegenüber den nachteiligen überwiegen werden, da im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Planung der Innenentwicklung der Vorrang vor einer Außenentwicklung eingeräumt wird.

D.5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Das Bebauungsplangebiet wird planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft. Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grünflächen im Geltungsbereich vorbereitet, welche die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich

beeinträchtigen können und demnach gemäß § 18 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten sind. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäss § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB (§§ 1 a ff.) anzuwenden.

Das Plangebiet weist derzeit mit einem Anteil von ca. 45 % an Gebäude- und Verkehrsflächen bereits einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad auf. Ein Teil der versiegelten und unversiegelten Flächen ist zudem in Folge der ehemaligen militärischen und sonstigen Nutzung flächig mit Schadstoffen belastet.

Als wesentlicher Eingriffstatbestand im Bebauungsplangebiet ist die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und die in diesem Zusammenhang tlw. Zunahme des Versiegelungsanteils im Gebiet zu nennen.

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung für die Sheridan-Kaserne wurde auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses und einer flächendeckenden Erfassung und Bewertung der aktuellen Nutzungen und Vegetationstypen im Plangebiet, durch das Büro Eger & Partner, Augsburg, bereits eine Abschätzung des voraussichtlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs angefertigt (Stand: 18.02.2003 – s. D.5.3.1.). Nachdem zwischenzeitlich auch die Ergebnisse der Freiraumplanung bekannt sind, wurde die Bilanzierung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch das Büro Eger & Partner auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanentwurfes nochmals konkretisiert (Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz vom 20.09.2006). Das dabei herangezogene Bilanzierungsmodell und die darin enthaltenen Faktoren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Dieses Modell, das von der Regelvorgehensweise gemäß „Leitfaden Eingriffsregelung“ abweicht, verbindet Elemente einer Versiegelungsbilanz mit den Einstufungs- und Bewertungsvorschriften des Leitfadens. In diesem Zusammenhang können einerseits der vorhandene Bestand an Bau- und Verkehrsflächen und andererseits auch die unterschiedlichen Wertigkeiten des Vegetationsbestandes angemessen berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der Erstbilanzierung vorgenommene Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Zustandes wurde für die Fortschreibung der Bilanzierung im Grundsatz unverändert übernommen. In Teilflächen fließen ergänzende Angaben der in der Zwischenzeit aktualisierten Stadtbiotopkartierung Augsburg ein. In dieser wurde für zwei Teilflächen im Süden und Norden des Plangebietes ein Schutzstatus gemäß Art. 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz festgestellt. Diese beiden Biotope (1499.001, Magerrasen und 1499.002, Anteile von Initialvegetation, kleinbinsenreich) werden in Kategorie III des Leitfadens (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die übrigen unversiegelten Flächenanteile wurden ausgehend von dem insgesamt parkartigen Erscheinungsbild der Grünflächen mit z.T. dichtem altem Baumbestand sowie großflächigen und vergleichsweise artenreichen Grünlandgesellschaften, unter Berücksichtigung der Bedeutung des Areals für die Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Stadtteile, zum überwiegenden Teil in die Kategorie II des Leitfadens (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Innerhalb der Kategorie II erfolgte eine weitere Differenzierung in Wertstufe II oben (Flächen mit ausgeprägtem Baumbestand bzw. überdurchschnittlicher Artenvielfalt) und Wertstufe II unten (übrige Flächen).

Die ehemaligen Schutt- und Lagerplätze im Südwesten des Kasernenareals und Teile der ehemaligen Sport- und Spielplätze wurden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet.

Die jeweiligen Flächenanteile der unterschiedlichen Wertstufen der bislang unversiegelten Flächen im Plangebiet sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Wertstufe	**Fläche in ha**	**Anteil der unversiegelten Flächen**
Kategorie I	ca. 2,72	7 %
Kategorie II unten	ca. 25,08	66 %
Kategorie II oben	ca. 9,93	26 %
Kategorie III	ca. 0,51	1 %

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen unterschiedlicher Dichte vorgesehen, darüber hinaus Verkehrsflächen und Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität. Zur Festlegung von Eingriffsumfang und Eingriffsschwere ergeben sich demzufolge acht Kategorien. Für jeden dieser Nutzungstypen erfolgte getrennt die Überlagerung des Ausgangsbestandes mit Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere.

Die vorgesehenen umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren berücksichtigt. Für die Grünflächen wurden die Kompensationsfaktoren auf Grundlage der mittlerweile differenzierten Freiflächenplanung festgelegt.
Der Ausgleichsbedarf für Eingriffe in die 13 d – Flächen wurde bei vollständigem Verlust mit dem Faktor 3,0 und bei Teilerhalt im Bereich extensiv genutzter Grünflächen mit dem Faktor 2,0 angesetzt.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein nicht unerhebliches Minimierungspotential durch Entsiegelung und weitergehende naturschutzfachliche Aufwertung der derzeit teilweise großflächig versiegelten Bereiche. Dies trägt zur Minimierung bzw. Kompensation der innerhalb des jeweiligen Bauabschnittes durch Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe bei, so dass sich der jeweilige Ausgleichsbedarf entsprechend reduziert. Auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurden die Entsiegelungsmaßnahmen als Minimierungsmaßnahmen in die Bilanz eingestellt.

Bei Gegenüberstellung des ermittelten Ausgleichsbedarfs zu dem internen Minimierungspotential ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Flächenaufteilungen und Nutzungsintensitäten innerhalb des Plangebietes ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 5,4 ha. Dieser Gesamtausgleichsbedarf setzt sich aus einem Bedarf von 1,4 ha für Eingriffe in 13 d – Flächen und einem Bedarf von 4,0 ha für die sonstigen Eingriffe und Beeinträchtigungen zusammen.

Als Kompensation für die Eingriffe in die im Plangebiet liegenden geschützten Biotopflächen nach Art. 13 d BayNatSchG wird im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde das städtische Grundstück Fl.Nr. 1906/0, Gemarkung Inningen, (s. Anlage F.8. „Externe Kompensationsfläche“) naturschutzfachlich aufgewertet. Diese externe Kompensationsfläche soll als Magerwiesenstandort feuchter Ausprägung mit den charakteristischen Reliefstrukturen eines strukturreichen Feuchtwiesenbiotops entwickelt werden. Zur Gewährleitung dieses Entwicklungszieles wird eine mindestens 5-jährige Entwicklungspflege vorgeschrieben.

Der für die sonstigen Eingriffe und Beeinträchtigungen erforderliche Kompensationsbedarf beläuft sich auf ca. 4,0 ha. Nachdem das Plangebiet noch vor wenigen Jahren ohne große Rücksicht auf die Belange von Natur und Landschaft militärisch genutzt wurde, konnten sich die in die Eingriffbilanzierung eingeflossenen wertbestimmenden naturschutzfachlichen Potentiale teilweise erst nach Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem Brachgelände entwickeln.

Die gesamte Planung stellt unter qualitativen Aspekten eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit Grund und Boden dar. Die geplante Nutzung der Militärbrache entspricht unter diesen Voraussetzungen in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit der Planung wird ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Augsburg entwickelt, das in einem bisher noch nicht praktizierten Umfang den öffentlichen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung trägt.

© Stadtplanungsamt Augsburg

Die großzügig ausgestaltete nord-süd-verlaufende Grünzone stellt zukünftig eine hochwertige Freifläche innerhalb des Stadtgebietes dar, die zu einem nachhaltigen Ausgleich der bestehenden Grünflächendefizite in den vergleichsweise dichtbesiedelten umliegenden Siedlungsräumen beiträgt. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes kann die bisherige Barrierewirkung des bislang eingezäunten Areals aufgehoben werden.

Im Zuge der notwendigen Altlastensanierung erfolgt in weiten Teilen des Plangebietes eine vollständige Entfernung der obersten Boden- und Vegetationsschichten. Nach Sanierung der Altlasten werden die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen in den sanierten Bereichen nicht mehr in relevanter Ausprägung vorhanden sein, so dass die mit der Planung verbundene Versiegelung von Flächen hier nicht mehr in dem Maße als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden kann, als bei weniger oder gar nicht vorbelasteten Flächen.

Im Zuge der Überplanung des bereits militärisch vorbelasteten Areals (Versiegelung, Altlasten) werden wirksame Festsetzungen zu Ökologie, Entwässerung, Klima, Grünstrukturen, etc. mit positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft getroffen.

- Der maßgebenden Baumbestand wird weitgehend erhalten.
- Durch die Altlastensanierung werden weitergehende Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser vermieden.
- Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die große zentrale Grünzone, die zusätzlichen west-ost-orientierten Vernetzungsbereiche und die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude aufrechterhalten.
- Der Versiegelungsanteil wird insbesondere auch in Gewerbegebieten (min. 20 % Grünanteil) auf ein vertretbares Maß reduziert.
- Durch wasserdurchlässige Beläge und eine teilweise Begrünung von Dachflächen wird eine Verbesserung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bewirkt.
- Die Auswirkungen von Emissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen sowie flächenbezogener Schallleistungspegel und die Einschränkungen zu Kleinfeuerungsanlagen minimiert.

Mit dem Rückbau aller funktionslosen Gebäude und Verkehrsflächen, der Sanierung von Altlasten, der Ein- und Durchgrünung des Areals sowie den umfangreichen Maßnahmen auf den innerhalb der zentralen Grünzone für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (ca. 16,4 ha), die im Rahmen der Freiraumplanung (s. Anlage F.6.) durch das Büro Lohaus und Carl, Hannover, weiter konkretisiert werden, sind im Zuge der geplanten Entwicklung des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft vorgesehen.

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird daher kein Erfordernis für zusätzliche externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen gesehen.

D.5.2.4. Planungsalternativen

Im Rahmen mehrerer vorgeschalteter Verfahren (Ziel-, Strukturkonzept, Bürgerwerkstatt, Rahmenplanung, städtebaulicher Wettbewerb, etc.) wurden für das Plangebiet bereits verschiedene Nutzungsalternativen untersucht und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an das Plangebiet hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wurde diese Nutzungsvariante auch dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.

<u>Städtebauliche Struktur</u>

Die Ergebnisse der im Vorfeld bereits durchgeführten Untersuchungen und des städtebaulichen Wettbewerbs fanden in der Rahmenplanung ihren Niederschlag und wurden dort als Grundlage für die weitere Bauleitplanung konkretisiert.

<u>Infrastruktureinrichtungen</u>

Die Standortalternativen für eine Schule wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf nochmals in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Referat eingehend geprüft und konkretisiert. Das Ergebnis dieser Prüfung und Konkretisierung ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

<u>Grünordnung</u>

Für die Gestaltung der zentralen Grünzone sowie der weiteren verbindenden Grünstrukturen (Straßenbegleitgrün, Ost-West-Grünvernetzung, etc.) wurde ein zweistufiger europaweiter Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.

<u>Verkehrserschließung</u>

Um eine für das Plangebiet und die Stadt Augsburg tragfähige Verkehrserschließung für die Sheridan-Kaserne zu erzielen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf nochmals mehrere Erschließungsvarianten geprüft und bewertet.
Zusätzlich wurde - um den allgemeinen Problemen einer künftigen Verkehrszunahme im Stadtteil Pfersee wirkungsvoll begegnen zu können -, unter intensiver Beteiligung und Mitarbeit der Bürger ein Verkehrskonzept erstellt, das in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll. Damit sollen die Auswirkungen der allgemeinen Verkehrsbelastungen im Stadtteil minimiert werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

D.5.3. Zusätzliche Angaben

D.5.3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die im Umweltbericht dargestellte Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes und der Auswirkungen der Planung erfolgte unter Berücksichtigung der nachstehenden Grundlagen und Erhebungen:

Altlasten

- Altlastenerkundung Phase I, Sheridan-Kaserne, Augsburg (Kling Consult, Krumbach, Stand: 22.01.1999)
- Altlastenerkundung Phase IIa (Orientierende Untersuchung), Sheridan-Kaserne, Augsburg (Kling Consult, Krumbach, Stand: 12.10.2000)
- Altlastenerkundung Phase IIb, Sheridan-Kaserne Augsburg (Geowissenschaftliches Büro Dr. Schönwolf & Partner, Augsburg, Stand: 27.01.2003)
- Orientierende Bauwerksuntersuchungen (Geowissenschaftliches Büro Dr. Schönwolf & Partner, Stand: 15.07.2003)
- Ergänzende Bodenuntersuchungen zur Erkundung möglicher schadstoffhaltiger Auffüllungen (GEO RISK Planungsgesellschaft mbH, 09.01.2004)

Gebäudebestand

- Historische Expertise: Militärische Konversionsflächen im Augsburger Westen, Bau und Nutzung der Sheridan-, Reese- und Flak-Kaserne und der Militärwohnsiedlungen in Augsburg im 20. Jahrhundert (Geschichtswerkstatt Augsburg e. V., Stand: August 2001; Kurzfassung vom September 2001)

Immissionsschutz

- Luftschadstoff- und schalltechnische Untersuchung des Sieger-Entwurfs, Planungswettbewerb Sheridan-Kaserne (Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde Stadt Augsburg, Stand: 17.01.2001)
- Schalltechnische Untersuchung (Arnold Consult AG, Stand 24.03.2005)
- Ergänzende Schalltechnische Untersuchung (Arnold Consult AG, Stand 23.01.2006).
- Ergänzende Schalltechnische Untersuchung (Arnold Consult AG, Stand 26.10.2006)

Klima

- Stadtklimagutachten für das Sheridan-Gelände in Augsburg (Prof. Dr. J. Baumüller u.a., Stuttgart, Stand: Juli 2000, Aktualisierung 2002)

Natur / Landschaft

- Planungsgrundlage: Prägender Baumbestand zum Städtebaulichen Wettbewerb Sheridan-Kaserne in Augsburg (Dipl.-Ing. Hermann Schall, Augsburg, Stand: 31.12.2000, Ergänzung von Januar 2005 und April 2005)
- Flächendeckende Bestandserhebung im Plangebiet (Büro Eger & Partner, Augsburg, Oktober 2002)
- Städtebauliche Rahmenplanung Sheridan-Kaserne Augsburg: Bestandsaufnahme, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eger & Partner, Augsburg, Stand: 18.02.2003)
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Eger & Partner, Stand 20.09.2006)

Verkehr

- Verkehrsuntersuchung Sheridan-Kaserne / P + R Westfriedhof (Spiekermann GmbH Beratende Ingenieure, Stand: Juni 2003)
- Verkehrsplanerischer Beitrag zur städtebaulichen Rahmenplanung für das Areal der Sheridan-Kaserne (Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 01.07.2003)
- Verkehrsuntersuchung Sheridan-Kaserne (R+T und Partner, Stand: 09.10.2003)
- Prognose des Verkehrsaufkommens (Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Stand September 2004)
- Gestaltung Knotenpunkt Stadtberger Straße / Anbindung Planstraße „west 1“, Dorsch Consult vom September 2005
- Umgestaltung/Verkehrsprognose Nestackerweg (Dorsch Gruppe DC Verkehr, Stand August 2006)

Zudem wurden die Stellungnahmen folgender Fachbehörden berücksichtigt:

- Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 28.09.2004
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 15.09.2004 und 16.11.2004
- Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, Schreiben vom 05.10.2005 und 04.05.2006

© Stadtplanungsamt Augsburg

- Hochbauamt, Schreiben vom 22.09.2004,
- Untere Naturschutzbehörde,
  Schreiben vom 09.05.2006 und 06.11.2006
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben,
  Schreiben vom 02.05.2006
- Stadtarchäologie/Abt. Römisches Museum,
  Schreiben vom 03.05.2006.

D.5.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Monitorings sind für das Plangebiet ausschließlich hinsichtlich der Altlastensituation erforderlich.

Die Altlasten werden im Bereich von geplanten sensiblen Nutzungen zwar vor Aufnahme der jeweiligen Nutzung beseitigt und saniert, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass über die bekannten Altlastenverdachtsflächen hinaus noch weitere Altlasten im Gebiet angetroffen werden. Demzufolge wird nach Abschluss eines Bauabschnittes in Abstimmung mit den Fachgutachtern anhand deren Gefährdungsabschätzung und Dokumentation nochmals recherchiert, ob im Zuge der Altlastenbeseitigung neue Erkenntnisse aufgetreten sind, die ggf. zusätzliche Untersuchungen / Maßnahmen in anderen Abschnitten erforderlich machen.

Darüber hinaus sind keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten gegeben die ein Monitoring erfordern.

D.5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ehemals militärisch genutzte Areal der Sheridan-Kaserne soll als Baugebiet mit Wohnnutzungen, gemischten und gewerblichen Bauflächen und verschiedenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche) sowie einer großen zentralen Grünzone entwickelt werden.

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff zu beurteilen, wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Überplanung des Areals auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Schutzgüter betrachtet und bewertet.

Eine Gegenüberstellung der von der Planung verursachten Auswirkungen zur Beibehaltung einer im Wesentlichen ungenutzten Brachfläche zeigt, dass bei einigen Schutzgütern eine Verbesserung eintritt, während bei anderen Schutzgütern nachteilige Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

Insgesamt gesehen ist davon auszugehen, dass nach der Umstrukturierung der Sheridan-Kaserne die positiven Auswirkungen der Planung (Öffnung des Areals, Vernetzung, Erholung, Freizeit, Altlastensanierung, Wohn- und Arbeitsstätten, etc.) gegenüber den nachteiligen (Immissionen, Versiegelung, Verkehrszunahme, etc.) überwiegen, da insbesondere im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Planung der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird. Eine Weiterentwicklung des Stadtgebietes im Außenbereich hätte wesentlich gravierende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zur Folge, zumal das Gebiet der Sheridan-Kaserne bisher schon baulich genutzt war und demzufolge bereits eine Beeinträchtigung erfahren hat. Mit der Planung werden zusätzliche Auswirkungen an dem bereits vorbelasteten Standort auf ein vertretbares Maß minimiert.

© Stadtplanungsamt Augsburg

D.6. Städtebauliche Statistik

D.6.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Bauflächen	**39,71**	**55,2**
Wohnbauflächen (WA)	13,11	18,2
Gemischte Bauflächen (MI)	3,63	5,1
Gewerbliche Bauflächen (GE) (einschl. privater Grünflächen, ca.2,07 ha	20,10	27,9
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Schule, Kirche)	2,87	4,0
Verkehrsflächen	**11,17**	**15,5**
Verkehrsflächen, öffentlich	11,17	15,5
Grünflächen	**4,70**	**6,5**
Öffentliche Grünflächen	4,70	6,5
Sonstige Flächen	**16,37**	**22,8**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16,37	22,8
Gesamtfläche	**71,95**	**100,0**

D.6.2. Wohneinheiten, Einwohner und Arbeitsplätze

	Anzahl
Wohneinheiten	ca. 600
Einwohner	ca. 2000
Arbeitsplätze	ca. 4000

Für die Planung:

Referat 6	Stadtplanungsamt	Planungsbüros
Dr. Karl Demharter Berufsmäßiger Stadtrat	Günter Billenstein Leitender Baudirektor	BS+, Städtebau und Architektur Arnold Consult AG

E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E.1. Grundwasser, Grundwasserschutz

Werden Dächer mit Metall aus Kupfer, Zink, Blei oder ähnlichen grundwasserschädlichen Materialien gedeckt, darf das anfallende Niederschlagswasser nicht über einfache Sickerschächte oder mittels Rohrversickerung in den Untergrund abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig durch eine Schicht aus mindestens 30 cm dicken bewachsenen Oberboden zu versickern, wobei die Versickerungsflächen 10 – 20 % der angeschlossenen Dachfläche betragen muss. Der verwendete Oberboden ist als Anlagenbestandteil zu betrachten, der mit hohen Schadstofffrachten angereichert wird und auszutauschen ist, sobald das Absorptionsvermögen nachlässt. Andere Versickerungsarten sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig. Alternativ zur entsprechenden oberflächigen Versickerung kann das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sofern diese hydraulisch aufnahmefähig ist.

Die im Gewerbegebiet an die öffentliche Kanalisation anzuschließenden Flächen sind im Rahmen des Bauantrages mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Augsburg abzustimmen.

E.2. Altlasten

Aufgrund der bekannten, teilweise starken Bodenverunreinigungen ist insbesondere im Bereich der künftigen allgemeinen Wohngebiete eine Bebauung erst nach erfolgter Altlastenbeseitigung möglich. Die durchgeführte sachgemäße Altlastenbeseitigung ist durch entsprechende Gutachten vor Baubeginn bestätigen zu lassen.

Bei einer Grünüberplanung von in Fläche und Tiefe abgegrenzten Altlasten in hydrogeologisch geeigneten Bereichen (bis Z.1.2 unter Geotextil gesichert) dürfen grundsätzlich nur flächenwurzelnde Gehölze mit einer gezielten Entwässerung in unbelastete Bereiche realisiert werden. Dieses Vorgehen muss anhand eines technischen Einbau- und Rekultivierungsplans mit dem Umweltamt und der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth) vorher abgestimmt werden.

© Stadtplanungsamt Augsburg

E.3. Zivilschutz

Nachdem in dem militärisch vorgeprägtem Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist, wird empfohlen bei Erdarbeiten vorsichtig vorzugehen und bei verdächtigen Funden sofort die Polizei oder das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu verständigen.

E.4. Natürliche Gewässer

Bei der zeitweisen Wasserführung des Schlaugrabens können sich durch Uferfiltration Auswirkungen auf benachbarte Kellerräume ergeben, die bei der Bauausführung dieser Räumlichkeiten beachtet werden müssen.

E.5. Brandschutz

Gebäude die über 50 m von den öffentlichen Straßen entfernt liegen, sind mit Zufahrtswegen an die öffentliche Straße anzubinden. Diese Wege sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmungen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ auszuführen. Auf ggf. notwendige Wendeflächen und Bewegungsflächen ist zu achten.

E.6. Denkmalschutz

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen in Teilbereichen des Plangebietes gerechnet werden kann, muss in diesen Bereichen für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Die Stadtarchäologie/Abt. Römisches Museum und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, sind an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe in den betreffenden Bereichen, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und in den betroffenen Bereichen die Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

F. Anlagen

F.1. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Waren

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportbekleidung, -schuhe,
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- Unterhaltungselektronik
- optische und feinmechanische Erzeugnisse

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

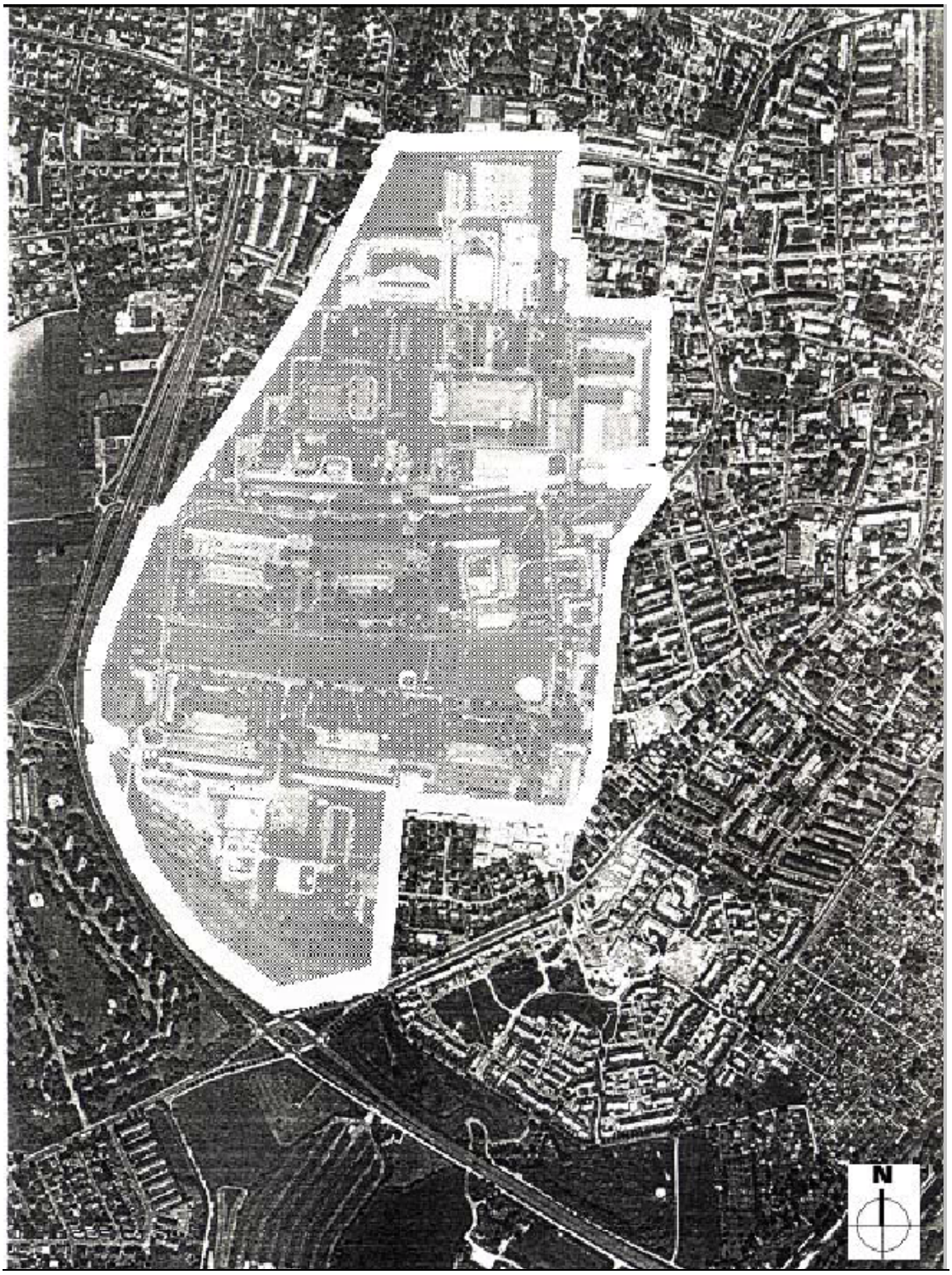
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Möbel (inkl. ergänzenden Sortimente wie Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör), Küchen, Büromöbel
- Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kfz / Motorräder / Mopeds / Fahrräder und Zubehör, Rasenmäher
- Antennen / Satellitenanlage

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2003.

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

© Stadtplanungsamt Augsburg

F.2. Luftbild



Bildflug von 1998 Luftbild 1:10.0000
© Stadtvermessungsamt Augsburg

F.3. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“

Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Augsburg o. Maßstab

Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 288

Grenze räumlicher Geltungsbereich des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 246 „Hinter den Gärten“

Grenze Untersuchungsgebiet Sanierung „Stadtteilzentrum Pfersee“

F.4. Beiplan „Zu erhaltender Baumbestand“

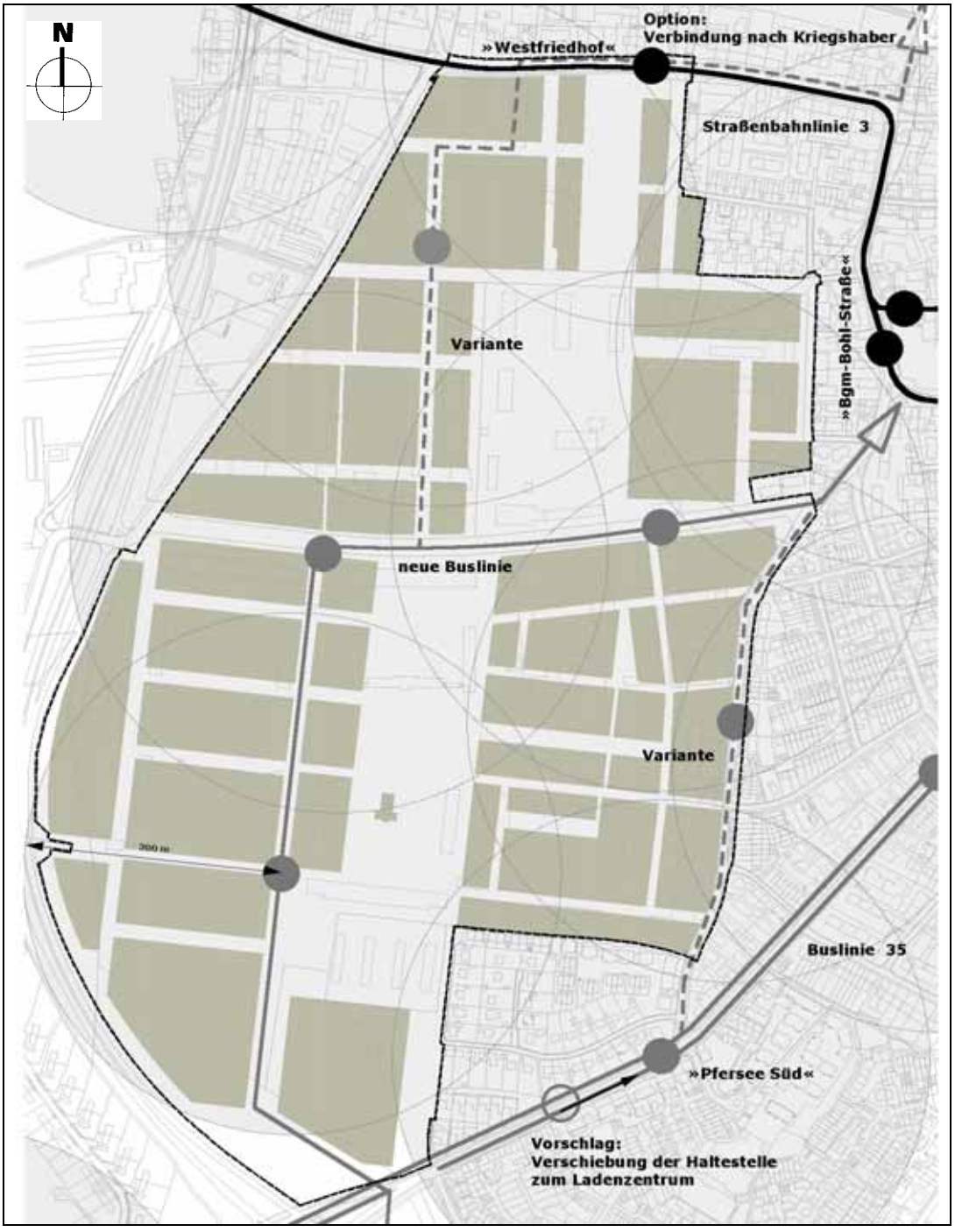
Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Augsburg Stand April 2005 o. Maßstab

Prägender, zu erhaltender Baumbestand

Möglichst zu erhaltender Baumbestand

Biotopflächen (tlw. 13d - Flächen)

F.5. Beiplan „Mögliche ÖPNV-Erschließung mit möglichen Haltestellenstandorten“



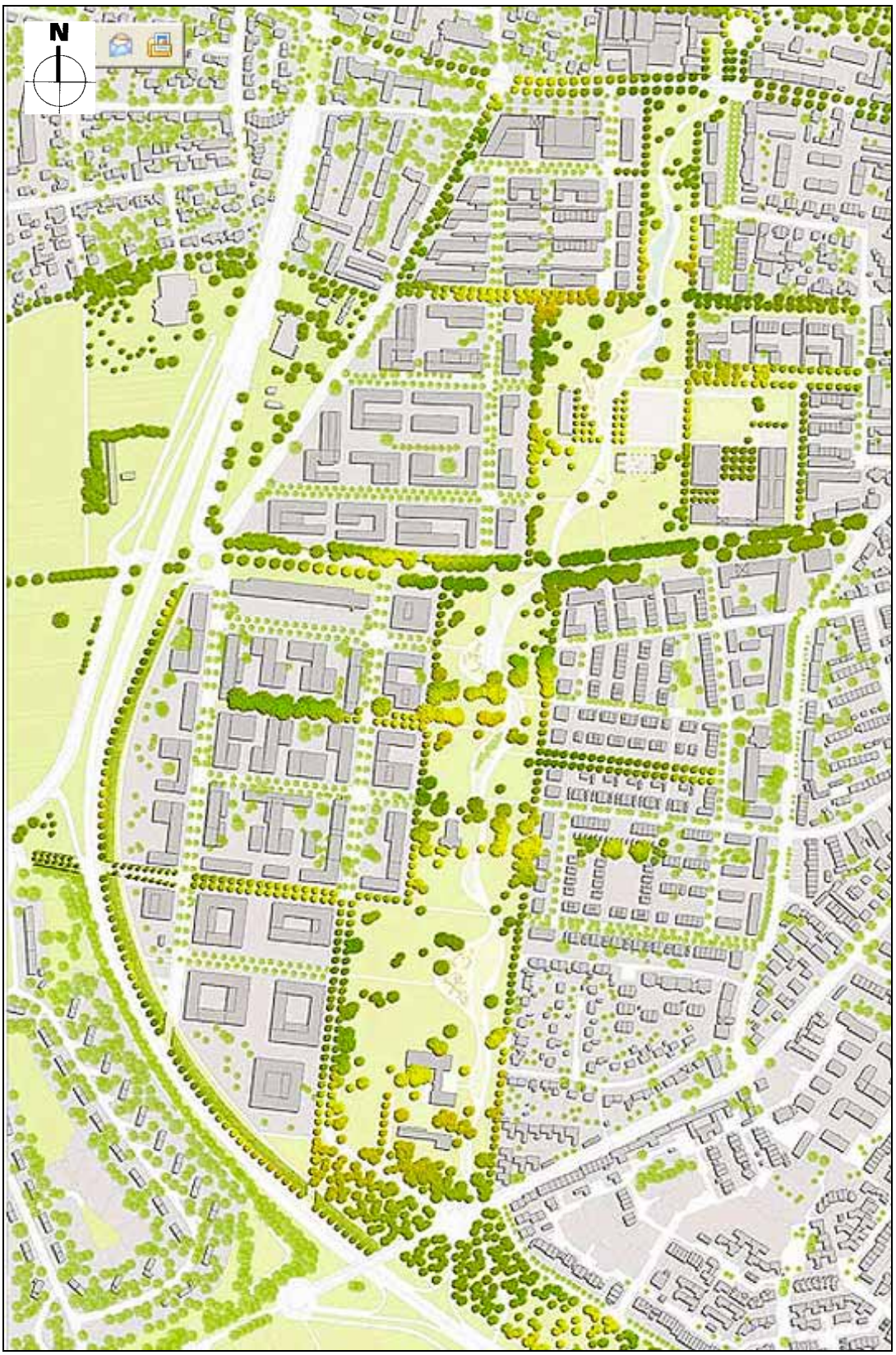
Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Augsburg o. Maßstab

Mögliche Trassenführung Bus

Alternative Trassenführung Bus

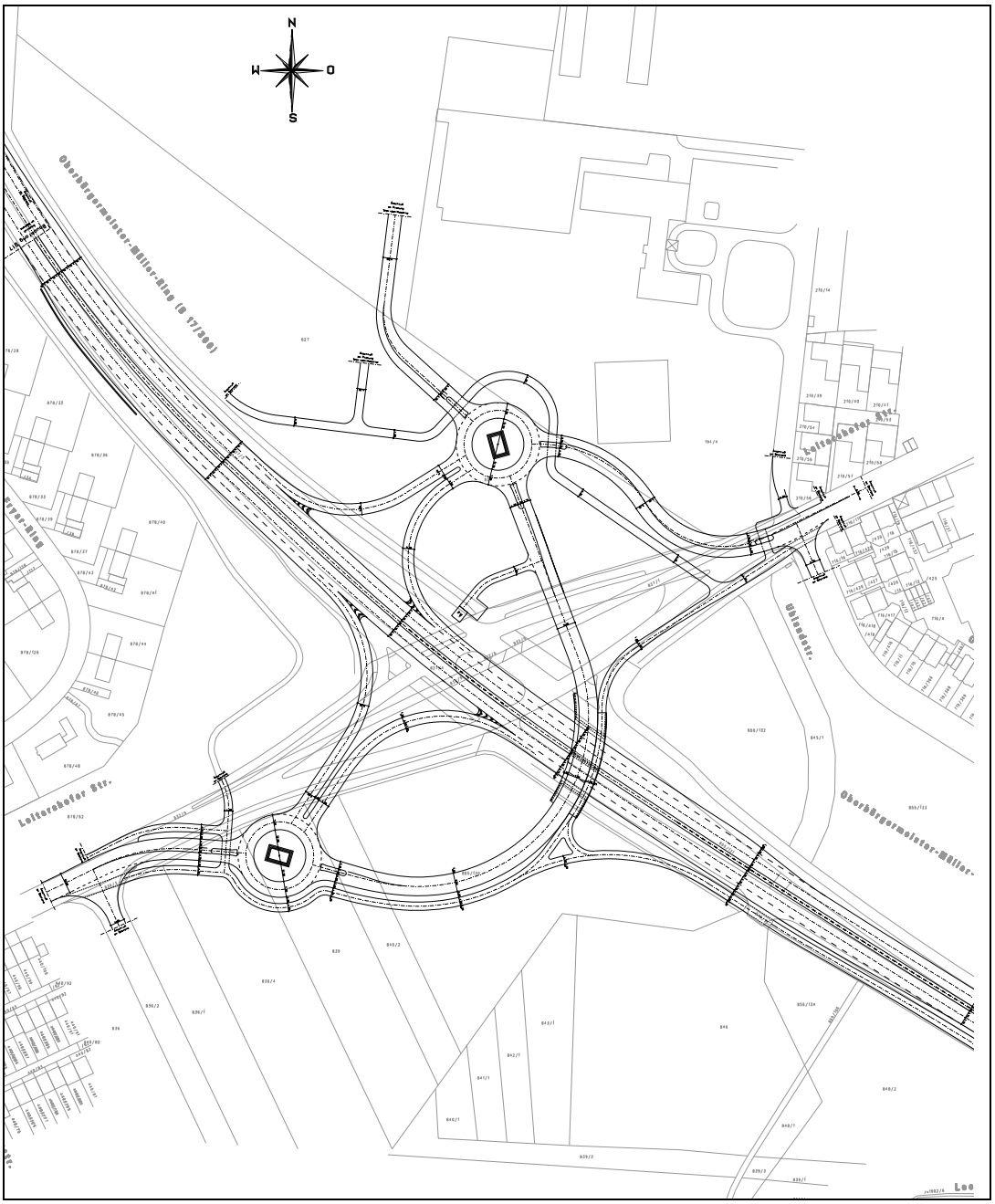
Mögliche Haltestellen Bus mit Einzugsbereich

F.6. Beiplan „Vorentwurf Freiraumplanung“



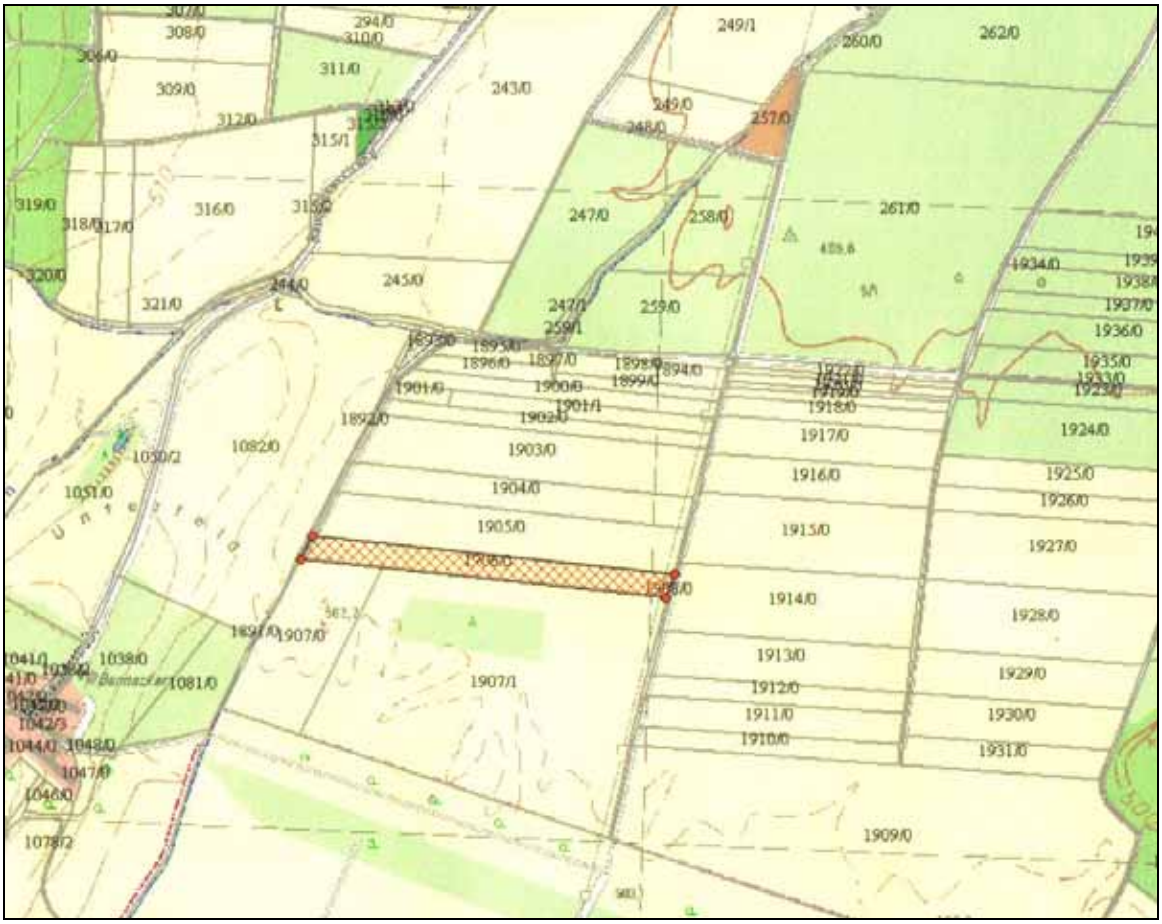
© Büro Lohaus und Carl, Hannover o. Maßstab
Stand: Oktober 2006

F.7. Beiplan „Knoten B 17 / Leitershofer Straße“



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Augsburg o. Maßstab
Derzeitiger Planentwurf (Stand Dezember 2005)

F.8. Externe Kompensationsfläche



Kartengrundlage: © Fachinformationsdienst Naturschutz o. Maßstab

Externe Kompensationsfläche auf Grundstück Flur-Nr. 1906/0, Gemarkung Inningen, in Höhe von 1,4 ha, für die mit der Planung verloren gehenden Biotope, die nach Art. 13 d BayNatSchG einer besonderen Schutzbedürftigkeit unterliegen.

Die Kompensationsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 288 zugeordnet und durch die in § 13 (12) „Grünordnung und Naturschutz“ der textlichen Festsetzungen vorgegebenen Maßnahmen um mindestens 1 Wertstufe zu einer Magerwiesenstruktur feuchter Ausprägung ökologisch aufgewertet.

G. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	**29.07.2004**
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33	20.08.2004
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 23.08.2004 mit 01.10.2004
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33	20.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.08.2004
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	**23.02.2006**
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 9	17.03.2006
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.03.2006
Öffentliche Auslegung	vom 27.03.2006 mit 05.05.2006
Satzungsbeschluss	**14.12.2006**
Mitteilung der Würdigung durch den Stadtrat an die Verfasser der Stellungnahmen	16.01.2007

Stadt Augsburg
Augsburg, 24.01.2007

Dr. Paul Wengert
Oberbürgermeister

BAYERN STADT AUGSBURG

© Stadtplanungsamt Augsburg

H. Weitere Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen sowie Anlagen F1 und F8, in der Fassung vom 06.11.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Augsburg
Augsburg, 24.01.2007

Dr. Paul Wengert
Oberbürgermeister

BAYERN STADT AUGSBURG

Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 am 26.01.2007

Stadt Augsburg
Augsburg, 29.01.2007

Dr. Paul Wengert
Oberbürgermeister

BAYERN STADT AUGSBURG