



**Bebauungsplan Nr. 288  
"Sheridan-Kaserne"**

**Zusammenfassende Erklärung –  
nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung**

Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurde die Sheridan-Kaserne als letztes Kasernenareal am 17.12.1998 in die Planungshoheit der Stadt Augsburg überführt. Mit der Überplanung soll eine funktionale und nachhaltige städtebauliche Integration dieser Konversionsfläche in den Stadtteil Pfersee ermöglicht werden. Mit der erstmaligen Durchlässigkeit dieses Areals können die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräume im Augsburger Westen wirksam miteinander vernetzt werden. Die Entwicklung der Sheridan-Kaserne soll zu einer Ergänzung und Bereicherung des Stadtteiles Pfersee beitragen und eine Behebung bestehender Nutzungs- und Grünflächendefizite sicherstellen. 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.

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der geplanten zivilen Nutzung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet. Hierzu wird auf die Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, verwiesen.

---

## Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.08.2004 mit 01.10.2004 und während der öffentlichen Auslegung vom 27.03.2006 mit 05.05.2006 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen zu Umweltbelangen ein:

### **Verkehrskonzept**

IHK für Augsburg und Schwaben, Schreiben vom 01.10.2004

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 30.09.2004

Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 24.04.2006

Markt Stadtbergen, Schreiben vom 27.09.2004 und 21.04.2006

Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V., Schreiben vom 30.09.2004

Sowie zahlreiche Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Entsprechend der Stellungnahmen wurden verschiedenste Varianten zur Verkehrserschließung der Sheridan-Kaserne und deren Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz durch die Dorsch Consult AG gutachterlich untersucht und bewertet, um eine für das Plangebiet und die Stadt Augsburg tragfähige Verkehrserschließung erzielen zu können. Dabei wurde deutlich, dass das allgemeine Problem der Zunahme des Verkehrs und seiner Folgen für den Stadtteil Pfersee und die Nachbarkommune Stadtbergen auch mit einer Öffnung des Grasiger Weges nicht gelöst werden kann. Vielmehr würden sich dadurch die Belastungen auf der Augsburger Straße vergrößern, was sich nachteilig für den ÖPNV und das Stadtteilzentrum Pfersee auswirkt. Aus diesem Grund hat der Bauausschuss am 20.01.2005 beschlossen, den Grasiger Weg bis auf den ÖPNV zu schließen und als Treffpunkt und Spielmeile auszubilden. Lediglich von der Bgm.-Bohl-Straße bis zur Schule soll der Grasiger Weg für den MIV der Schule und des südlich liegenden Wohngebietes genutzt werden.

Die geplanten Gewerbeflächen im Osten des Plangebietes werden jeweils zu ca. einem Drittel dieser Flächen im Süden über die Leitershofer Straße und im Norden über den Nestackerweg an die B 17 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. In Verbindung mit dem darüber hinaus unter intensivster Beteiligung und Mitarbeit der Bürger erarbeiteten Verkehrsberuhigungskonzept für den Stadtteil Pfersee und den darin festgelegten Maßnahmen kann den allgemeinen Problemen einer künftigen Verkehrszunahme, insbesondere des gewerblichen Verkehrs, wirkungsvoll begegnet werden und eine tragfähige Verkehrserschließung gewährleistet werden. Dieser Zielsetzung tragen auch die geplanten, im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung noch zu konkretisierenden Maßnahmen im Nestackerweg bzw. im Bereich der Stadtberger Straße Rechnung.

---

## Immissionsschutz

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 28.09.2004 und 04.05.2006

Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 30.09.2004

Markt Stadtbergen, Schreiben vom 27.09.2004 und 21.04.2006

Sowie mehrere Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Im Rahmen mehrerer schalltechnischer Untersuchungen der Arnold Consult AG wurden die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, aber auch die Auswirkungen der Planung selbst (Gewerbeemissionen, Reflexionen durch Plangebäude, Zunahme der Verkehrsbelastung) auf die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes untersucht und bewertet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Wohngebieten sicherstellen zu können, wird entlang der Bundesstraße B 17 ein 6,0 m hoher Lärmschutzwall (alternativ 5,0 m hohe Lärmschutzwand) festgesetzt. Die unmittelbar an den Hauptverkehrswegen angrenzenden Fassaden werden zusätzlich noch durch die Festsetzung passiver Maßnahmen vor den Geräuschemissionen der Verkehrswege geschützt.

Für die geplanten gewerblichen Areale und das Areal des geplanten P+R-Parkhauses werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel derart festgesetzt, dass unter Berücksichtigung bereits bestehender gewerblicher Einrichtungen an den maßgebenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf bestehende benachbarte Wohngebäude, infolge einer Reflexion der Verkehrsgeräusche durch die entlang bestehender Verkehrswege geplanten gewerblichen bzw. gemischt genutzten Bauten, wird eine schallabsorbierende Fassadengestaltung in diesen Bereichen festgesetzt.

Infolge der mit der Entwicklung der Sheridan-Kaserne verbundenen Zunahme der prognostizierten Verkehrsbelastung auf den maßgebenden umliegenden Verkehrswegen, werden keine Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

Nachdem die Stadt Eigentümerin des Plangebietes ist, kann die Ausbildung und Anordnung von immissionsrechtlich relevanten Sport- und Freizeitanlagen innerhalb der zentralen Grünzone jederzeit so gesteuert werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen von diesen Bereichen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausgehen.

Zur Verminderung von Schadstoffemissionen wird das Plangebiet an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen und der Einsatz von Festbrennstoffen für Kleinf Feuerungsanlagen auf die Verwendung umweltfreundlicher Holzpellets beschränkt.

---

Darüber hinaus werden die Erschließungsstraßen in den geplanten Bauquartieren so konzipiert, dass unnötiger Verkehr (Durchfahrt-, Schleichverkehr) weitestgehend vermieden werden kann. Durch die Festsetzung ausreichender Fahrrad-Abstellmöglichkeiten und zahlreicher Radwegeverbindungen wird der Modal-Split gefördert.

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

### **Naturschutz, Grünkonzept**

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 27.09.2004, 09.05.2006 und 06.11.2006

Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen, Schreiben vom 12.10.2004

Stadtverband der Kleingärtner Augsburg e.V., Schreiben vom 29.09.2004

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 30.09.2004

Referat 2, Umwelt- und Verbraucherschutz, Schreiben vom 02.09.2004

Sowie einige Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Als Kompensation für den Eingriff in die im Plangebiet vorhandenen Biotope, die nach Art. 13 d BayNatSchG einer besonderen Schutzbedürftigkeit unterliegen, wird im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde das städtische Grundstück Fl.Nr. 1906/0, Gemarkung Inningen, auf einer Fläche von 1,4 ha ökologisch aufgewertet. Diese Fläche wird als rechtlicher Bestandteil dem Bebauungsplan Nr. 288 zugeordnet und die erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche in den textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Der nach der aktuellen Eingriffsbilanzierung des Büro Eger & Partner für die sonstigen Flächen erforderliche externe Kompensationsbedarf beläuft sich auf 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 aktuelle Eingriffsbilanzierung eingeflossenen wertbestimmenden naturschutzfachlichen Potentiale erst nach Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem brachgefallenen Gelände entwickeln.

Die Planung stellt auch unter qualitativen Aspekten eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit Grund und Boden, dar. Die geplante Nutzung der Militärbrache entspricht in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit der Entwicklung des Gebietes kann die bisherige Barrierewirkung des bislang eingezäunten Areals aufgehoben werden.

---

Im Zuge 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. Die zentrale 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. Mit dem zusätzlichen Angebot an ost-west-verlaufenden Grünachsen wird zudem eine wirkungsvolle Vernetzung der umliegenden Naherholungszonen mit der zentralen Grünzone sichergestellt.

In Zusammenhang mit dem Rückbau aller funktionslosen Bauten und Verkehrsflächen, der Altlastensanierung und den umfangreichen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge der geplanten Entwicklung des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Planung ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen.

Die konkrete Gestaltung der zentralen Grünzone sowie der weiteren maßgebenden Grünvernetzungen wurden im Zuge des zweistufigen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Freiraumplanung Reese-/Sheridan-Kaserne Augsburg“ erarbeitet. Zentrales Gestaltungselement des Siegerentwurfes der Landschaftsarchitekten Lohhaus und Carl, Hannover, ist ein mäandrierender, sich vielfach aufteilender Fuß- und Radweg, der die baumbestandene Parklandschaft im Inneren von Norden nach Süden erschließt. 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 Vorentwurf zur Freiraumplanung sieht mehrere Spielflächen und Freizeitangebote für Kinder und Erwachsene verschiedenster Altersgruppen vor. Die weitere Konkretisierung der zentralen Grünzone einschließlich dieser Spielflächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zur Freiraumplanung.

#### **Altlasten/Bodenschutz**

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 15.09.2004, 16.11.2004 und 16.05.2006

Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, Schreiben vom 05.10.2004 und 04.05.2006

Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 29.09.2004

Sowie ein Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf Grundlage zahlreicher im Vorfeld vorgenommener Untersuchungen und Erkundungsmaßnahmen wurde durch das geowissenschaftliche Büro Dr. Schönwolf & Partner, Augsburg, und die GEO RISK Planungsgesellschaft mbH eine weitgehend abschließende Bewertung sämtlicher bisher bekannten kontaminierten Flächen und kontaminationsverdächtigen Flächen durch ergänzende Untersuchungen von Grundwasser und Boden erstellt.

---

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 die beiden Fachbüros in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Maßnahmenkonzept zum Rückbau der bestehenden Gebäude und zur Sanierung der maßgebenden Altlastenverdachtsflächen erarbeitet. 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.

Nach erfolgter Sanierung werden die geplanten Bauflächen 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.

#### **Klima/Luft**

Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Aufgrund der klimatisch-lufthygienisch hohen Bedeutung des Plangebietes, wurde die Entwicklung des Kasernenareals von Anfang an unter Einbeziehung eines Klimagutachters gesteuert. So wurde die Ausrichtung der zentralen Grünfläche in der Hauptwindrichtung Süd-Südwest vorgenommen. Zusätzlich werden verkehrsfreie Frischluftschneisen von West nach Ost angelegt, die einen Luftaustausch und Frischlufteintrag nach Pfersee und die Innenstadt gewährleisten.

#### **Grundwasser/Gewässer**

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 15.09.2004, 16.11.2004 und 16.05.2006

Tiefbauamt, Abt. Wasser- und Brückenbau, Schreiben vom 13.04.2006

sowie Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Die Oberflächenversiegelung im Plangebiet wird auf ein zielgerichtetes Mindestmaß ausgelegt und der Anteil an abflusswirksamen Flächen maximiert. Mit den Grünanlagen 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 werden. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert werden.

---

Bestehende ggf. nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser werden im Zuge der Altlastensanierung dauerhaft beseitigt.

Mit der Planung wird keine Veränderung des Schlaugrabens hervorgerufen, da dieser nicht auf Augsburger Flur, sondern innerhalb der Gemarkung Stadtbergen verläuft.

#### **Denkmalschutz/Bestandsschutz**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Schreiben vom 02.05.2006

Stadtarchäologie/Abt. Römisches Museum, Schreiben vom 03.05.2006

Hochbauamt, Schreiben vom 22.09.2004 und 07.10.2004

sowie einige Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Im Rahmen einer historischen Expertise der Geschichtswerkstatt Augsburg e. V. wurden Vorschläge zum Erhalt von Einzelgebäuden und Ensembles als bedeutende Zeugnisse der Kasernengeschichte gemacht. Einige davon (z. B. Gebäude Nr. 116, Offizierskasino, Chapel) werden im Bebauungsplan als Bestand übernommen und sollen einer Umnutzung zugeführt werden. Insbesondere im Gewerbegebiet können weitere Bestandsgebäude bei entsprechender Nachfrage erhalten werden, da sie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

Viele Gebäude können jedoch nicht in das geplante städtebauliche Konzept integriert werden. Zudem ist die bauliche Substanz der Bestandsgebäude teilweise mit hohen Anteilen an Altlasten belastet und weist eine veraltete technische Ausstattung auf. Aufgrund fehlender Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren sind zudem bereits substanzgefährdende Bauschäden festzustellen. Nachdem die Bestandsgebäude und Gebäudeensembles auch mit dem städtebaulichen Konzept (kleinstrukturierte Wohn- und Mischnutzung, etc.) nicht in Einklang gebracht werden können, wird ein Großteil der Bestandsgebäude zurückgebaut.

Entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, wird der archäologisch relevante Bereich entlang der B 17 bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Um Verzögerungen bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen in diesem Bereich zu verhindern, wird die archäologische Relevanz dieses Bereiches rechtzeitig vor Baubeginn in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durch archäologische Sondagen bzw. Rettungsgrabungen untersucht und bewertet.

Das als Einzeldenkmal in die Denkmalliste aufgenommene ehemalige Casino wird erhalten. Im Rahmen der Umnutzung dieses Gebäudes werden die denkmalrechtlichen Anforderungen an dieses Gebäude berücksichtigt.

---

## Planungsalternativen

Ohne das Bebauungsplanverfahren könnte auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne für den Großteil des Plangebietes kein Baurecht abgeleitet werden. Eine Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen wäre nur im Zuge der Wiederaufnahme einer militärischen Nutzung möglich. Nachdem diese Option jedoch nicht realistisch ist, wäre der Großteil des Areals und des Baubestandes als militärische Brachfläche dem Verfall preisgegeben und bliebe für die Öffentlichkeit unzugänglich.

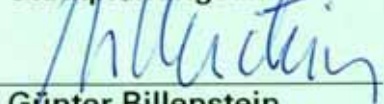
Zur Qualitätsoptimierung der angestrebten zivilen Nachnutzung der Sheridan-Kaserne wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung bereits verschiedene Untersuchungen und Vorplanungen („Architekturwerkstatt“, Strukturkonzept, Zielkonzept, Analysen) von Seiten der Stadt Augsburg durchgeführt. Mit der „Planungswerkstatt Sheridan-Kaserne“ sind auch die Anliegen der Bevölkerung bereits frühzeitig in die Planungen mit eingeflossen.

Aufbauend auf diese Voruntersuchungen und Analysen wurde ein europaweiter städtebaulicher Ideenwettbewerb sowie ein zweistufiger Ideen- und Realisierungswettbewerb „Freiraumplanung Reese-/Sheridan-Kaserne Augsburg“ durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Wettbewerbe dienten als Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung der Sheridan-Kaserne, auf dessen Inhalten das Bebauungsplanverfahren aufbaut.

Grundsätzlich wurden im Rahmen der zahlreichen Vorplanungen und Verfahren unter Beteiligung der Bürger unterschiedlichste Lösungen und Ansätze zur Neugestaltung bzw. Entwicklung des Kasernenareals untersucht und bewertet. Diese Auseinandersetzung wurde in der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit weiteren Varianten (Verkehrerschließung, Schulstandort, etc.) fortgesetzt.

Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an das Plangebiet und dessen Umfeld hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wurde diese Nutzungsvariante auch dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Für die Planung:  
Stadtplanungsamt



Günter Billenstein  
Ltd. Baudirektor

Referat 6



Dr. Karl Demharter  
Berufsmäßiger Stadtrat