

Aufstellung

# Bebauungsplan Nr. 288 A

---

„Sheridan-Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich zwischen der Stadtberger Straße (teilweise einschließlich) im Norden, der Siegfried-Aufhäuser-Straße (einschließlich) im Osten und Süden sowie dem Nestackerweg im Westen

In Kraft getreten am:

**31.10.2008**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungen .....	3
Ermächtigungsgrundlage.....	4
A. Planzeichnung .....	4
B. Zeichenerklärung.....	4
C. Textliche Festsetzungen.....	5
C.1. Allgemeine Vorschriften .....	5
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text .....	5
C.3. Schlussbestimmungen.....	13
D. Begründung zur Satzung .....	14
D.1. Anlass der Planung .....	14
D.2. Beschreibung des Planbereiches .....	15
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	17
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	19
D.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	30
D.6. Ver- und Entsorgung .....	31
D.7. Finanzielle Auswirkungen, vorgesehene Finanzierung .....	33
D.8. Städtebauliche Statistik .....	33
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	34
E.1. Altlasten .....	34
E.2. Zivilschutz .....	34
E.3. Grundwasserschutz .....	34
E.4. Natürliche Gewässer .....	34
F. Anlagen .....	35
F.1. Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Waren .....	35
F.2. Maßgebende benachbarte Immissionsorte.....	36
F.3. Luftbild .....	37
F.4. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ .....	38
G. Verfahrensvermerke .....	39
H. Weitere Verfahrensvermerke .....	40

## Abkürzungen

AGS	Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH
AKW	Aromatische Kohlenwasserstoffe
ATV	Abwassertechnische Vereinigung
A/V-Verhältnis	Außenhaut zu Volumen
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BP	Bebauungsplan
1. BImSchV	Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen
22. BImSchV	Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 45691	Deutsche Industrienorm zur Geräuschkontingentierung
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweise)
DWA-A 138	Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
DWA-M-153	Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
IMBek.	Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums
KVF	Kontaminationsverdächtige Fläche
L <sub>EK</sub>	Emissionskontingent
L <sub>IK</sub>	Immissionskontingent
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfW	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem
LSP	Landschaftsplan
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
R <sub>w,res</sub>	Resultierendes Schalldämmmaß
SO <sub>EDW</sub>	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
VKF	Verkaufsfläche

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1, § 13a und § 166 BauGB, des Art. 6 Abs. 5, Art. 79 und 81 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 21.08.2008 mit dem Übersichtsplan 1:10.000.

### **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 Zeichen-erklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 14.08.2008.

#### § 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) Der in der Planzeichnung mit SO<sub>EDW</sub> gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), ein Discountmarkt und ein Drogerie-Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.700 m<sup>2</sup> an Nahrungs- und Genussmitteln, Reformwaren, Naturkost, Wasch- und Putzmitteln, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Arzneimitteln, orthopädischen und medizinischen Produkten gemäß Liste F.1., sowie weitere Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> an o.g. innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Blumen, Devotionalien, Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel, Bastelartikel, Briefmarken, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Spielwaren, Antiquitäten, Kunstgegenständen, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Foto, Fotozubehör, Elektrogeräten („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten, Musikinstrumente, Musikalien, Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Brillen und -zubehör, optischen und feinmechanischen Erzeugnissen gemäß Liste F.1..

Darüber hinaus sind Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen, Kliniken, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen zulässig, wobei Wohnungen nur in den Obergeschossen errichtet werden dürfen.

- (3) Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht zulässig.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, die zu errichtenden Gebäude können jedoch eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, sofern die Baulinien/Baugrenzen eingehalten werden.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baulinien und -grenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt. Die auf der Nordseite festgesetzte Baulinie darf für Vordächer um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die auf der Südseite festgesetzte Baugrenze darf für Fluchttreppen, etc. auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### **§ 7 Höhenlagen**

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,3 m über der Hinterkante des Gehweges an der Stadtberger Straße liegen.
- (2) Die maximale Gebäudeoberkante, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, darf das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß nicht überschreiten.
- (3) Aufzüge und Treppenhäuser dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 3,0 m überragen, Solaranlagen und blickdurchlässige Brüstungen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten um maximal 1,5 m überragen.
- (4) Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen ist im Sondergebiet nur bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens zulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

## § 8 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 Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA - M - 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zur Versickerung zu bringen.
- (2) Schädlich verunreinigtes 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.
- (3) Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- (4) Niederschlagswasser von Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen ist, soweit möglich, in die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen.

## § 9 Grünordnung und Naturschutz

- (1) Allgemeine Festsetzungen  
Für die gemäß Planzeichnung (Teil A) vorgeschriebenen Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzdichten/Pflanzabstände festgesetzt.

### Pflanzliste

<i>Pflanzenauswahl</i>	
<u>Bäume I. Ordnung</u> Eiche Gemeine Esche Linde Robinie Spitzahorn	Quercus in Arten Fraxinus excelsior Tilia in Arten Robinia pseudoacacia Acer platanoides
<u>Bäume II. Ordnung</u> Chinesische Wildbirne Feldahorn Grauerle Hainbuche	Pyrus calleryana 'Chanticleer' Acer campestre Alnus incana Carpinus betulus

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

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)

- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen  
Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Parkplätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> 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) Die privaten Grünflächen können durch Grundstückszufahrten und Zugänge, etc. unterbrochen werden.
- (6) Pflege und Erhalt  
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.



- (7) Der bei der Errichtung von Wohnungen nach BayBO erforderlich werdende Kinderspielplatz darf nur im Bereich einer Dachterrasse über erdgeschossigen Gebäudeteilen ausgebildet werden.
- (8) Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## § 10 Immissionsschutz

- (1) Gewerbeemissionen
  - (1.1) Im Sondergebiet<sub>EDW</sub> sind nur solche Betriebe zulässig, deren Geräusche in Summenwirkung ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von 57 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Zusammen mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorzulegen, mit der nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass durch die Geräusche sämtlicher innerhalb des Sondergebietes vorgesehenen Nutzungen die maßgebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691 (siehe Anlage F.2. „Maßgebende benachbarte Immissionsorte“) eingehalten werden.

Die vorgegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gelten auch bei Nutzungsänderungen und -erweiterungen innerhalb des Sondergebietes.

- (2) Passive Lärmschutzmaßnahmen
  - (2.1) Bei den unmittelbar entlang der Stadtberger Straße, der Siegfried-Aufhäuser-Straße und des Nestackerweges geplanten Räumlichkeiten müssen Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassade abgewandte Orientierung aufweisen.
  - (2.2) Sofern die vorgeschlagene Orientierung von Ruheräumen 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.
  - (2.3) Notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Integrierte Zwangsbelüftungen dürfen nicht zu einer Minderung des erforderli-

chen 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.

- (3) Fassadengestaltung  
Die in der Planzeichnung als Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassaden sind schallabsorbierend auszubilden.
- (4) Abweichungen von vorstehenden Festsetzungen sind nur mit gutachterlichem Nachweis zulässig.
- (5) Luftschadstoffe
  - (5.1) Es 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.
  - (5.2) Als Festbrennstoffe für Kleinfeuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV sind nur Holzpellets zulässig, die nach der Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind.

## § 11 Nebenanlagen und Stellplätze

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist unzulässig.
- (4) Sämtliche Stellplätze, die nicht über einer Tiefgarage zu liegen kommen, sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- (5) Für Wohnnutzungen ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen. Bei einer Wohnfläche von über 120 m<sup>2</sup> sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Zuzüglich sind 10 % der für Wohnnutzung erforderlichen Pkw-Stellplätze als Besucherstellplätze nachzuweisen. Für großflächige Einzelhandelsnutzung ist je angefangene 20 m<sup>2</sup> VKF 1 Stellplatz erforderlich. Ansonsten gilt die GaStellV.

Es sind mindestens 50 Fahrradabstellplätze im Sondergebiet zu errichten, wovon mindestens 30 Abstellplätze ebenerdig auszubilden sind. Mindestens 50 % dieser ebenerdigen Abstellplätze sind zu überdachen.

### § 12 Dächer

- (1) Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 7° zulässig.
- (2) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit Grautönen zulässig.
- (3) Der obere Abschluss der Fassade ist mit einer waagrechten Attika auszubilden. Die Höhe der Attika über Oberkante Dachhaut beträgt in den Obergeschossen maximal 1,00 m und im Erdgeschoss maximal 1,30 m.
- (4) Die Dächer, mit Ausnahme von nur erdgeschossigen Gebäudeteilen, sind bei mindestens 50 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung zu begrünen.

### § 13 Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden sind aus Putz, in Sichtbeton oder in Metall-/Glas-Verkleidung auszuführen. In den Obergeschossen ist eine deutliche vertikale Gliederung durch Material- oder Farbwechsel vorzunehmen. Die Erdgeschossfassaden sind ohne diese Gliederungselemente auszuführen.
- (2) Fassadenvorsprünge durch Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (3) Die Fassaden sind grundsätzlich in Grautönen auszuführen. Eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ist erforderlich. Auffallend grelle oder leuchtende sowie spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

### § 14 Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung einer freistehenden, von zwei Seiten beschrifteten und beleuchteten Werbetafel mit einer maximalen Gesamthöhe von 7,50 m über Oberkante Gehweg und einer Gesamtbreite von 2,00 m ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.
- (2) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind Leuchtwerbeanlagen so auszubilden, dass sie keine Blendwirkung für den vorbeifahrenden Verkehr ausüben.

- (3) Je Himmelsrichtung ist im Plangebiet ein selbstleuchtender bzw. angestrahelter Schriftzug mit einer maximalen Breite von 15,0 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, wobei dieser nur auf der Fassade des obersten Geschosses im Bereich unterhalb der Attika angeordnet werden darf.

Darüber hinaus sind im Erdgeschossbereich neuer Gebäude Werbetafeln und Leuchtkästen zulässig, wobei diese über den oberen Abschluss des Erdgeschosses nicht hinausragen dürfen. Je Werbetafel bzw. Leuchtkasten ist eine maximale Breite von 5,0 m und eine maximale Höhe von 1,0 m zulässig. Zusätzlich ist im Bereich der Eingangszone ein selbstleuchtender bzw. angestrahelter Schriftzug mit einer maximalen Breite von 7,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Leuchtwerbeanlagen, die auf umliegende Wohngebäude abstrahlen, dürfen nicht in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr betrieben werden.

#### **§ 15 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) Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) sind nur als im Boden versenkte Anlagen zulässig.

#### **§ 16 Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.

#### **§ 17 Antennenanlagen**

Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennenanlage zulässig. Die Antennenanlage darf die zulässige Gebäudeoberkante um maximal 3,0 m überragen.

#### **§ 18 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### C.3. Schlussbestimmungen

#### § 19 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 288 A wird der Bebauungsplan Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“, rechtsverbindlich seit dem 26.01.2007, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

#### § 20 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

#### § 21 Inkrafttreten

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

## D. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 21.08.2008.

### D.1. Anlass der Planung

Für den Sheridan-Park, der künftig ca. 2.000 neue Bewohner und rund 4.000 Arbeitsplätze aufnehmen wird, hat auch die Versorgung insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs eine hohe Bedeutung. Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des seit 26. Januar 2007 rechtskräftigen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ wurden daher frühzeitig Überlegungen angestellt, wo und in welchem Ausmaß neue Geschäfte und mit welchem Warensortiment angesiedelt werden sollen. Letztendlich wurden mehrere Standorte im Gebiet für unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung vorgesehen. Unter anderem wurde dabei der Standort an der Stadtberger Straße als Mischgebiet festgesetzt.

Mit Beschluss vom 20.03.2007 hat der Konversionsausschuss beschlossen, die Nahversorgung für den Sheridan-Park künftig an diesem exponierten Standort an der Stadtberger Straße zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang soll auch die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf diesem Areal von bislang 1.500 m<sup>2</sup> auf künftig 3.000 m<sup>2</sup> angehoben werden. Um dadurch keine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sheridan-Parks hervorzurufen und nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Stadtteilzentrum Pfersee und der Nachbarkommune Stadtbergen vermeiden zu können, wird die Stadt im Gegenzug bei der Veräußerung von Grundstücken im Bereich des Gewerbegebietes „GE 4“ die im BP Nr. 288 hier bislang zulässige Verkaufsfläche vertraglich ausschließen.

Für das Plangebiet ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Einrichtungen vorgesehen.

Im Zuge der Konzentration der Einzelhandelsnutzung auf den markanten Standort an der Ecke Stadtberger Straße/Nestackerweg soll für die hier nun geplante großflächige Nutzung auch eine hohe architektonische und gestalterische Qualität sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes sowie der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben und zur langfristigen Sicherung der Sortimentsstruktur an diesem Standort ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

## D.2. Beschreibung des Planbereiches

### D.2.1. Geltungsbereich, Lage und Größe, verkehrliche Anbindung

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 288 A ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nr. 300 und 855/65 (Stadtberger Straße), jeweils Gemarkung Augsburg.

Das ca. 1,53 ha große Plangebiet liegt zwischen der Stadtberger Straße im Norden, der Siegfried-Aufhäuser-Straße im Osten und Süden sowie dem Nestackerweg im Westen an der Stadtgrenze zur Stadt Stadtbergen. Es ist ca. 3,5 km von der Augsburger Innenstadt entfernt.

Die Stadtberger Straße stellt als stark befahrene Hauptverkehrsstraße die Verbindung in die Augsburger Innenstadt und zur Nachbarkommune Stadtbergen her. Über die Anschlussstelle Nestackerweg/Panzerstraße ist das Plangebiet an die B 17 angebunden. Diese wiederum stellt als überörtliche Hauptverkehrsstraße in Richtung Norden die Verbindung zur Autobahn A 8/E 52 und in Richtung Süden nach Landsberg zur Autobahn A 96 München-Lindau sicher. Mit der teilweisen Einbeziehung der Siegfried-Aufhäuser-Straße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die MIV-Erschließung des Plangebiets an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege gewährleistet.

Für das Plangebiet ist eine ausreichende ÖPNV-Anbindung durch die in der Stadtberger Straße verlaufende Straßenbahnlinie 3 sichergestellt, die in unmittelbarer Nachbarschaft die Haltestelle „Westfriedhof“ hat.

### D.2.2. Umliegende Strukturen

Das Stadtbild im Umfeld des Plangebiets wird durch unterschiedliche Nutzungen mit verschiedenartigsten Baukörpern geprägt.

Unmittelbar nördlich der Stadtberger Straße schließt eine bestehende kleinteilige Wohnbebauung mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern an, auf die in Richtung Westfriedhof eine Gärtnerei mit eingeschossigen Gebäudekörpern folgt. Im Osten des Plangebiets sieht der rechtswirksame BP Nr. 288 die Errichtung eines Park-and-Ride-Parkhauses vor, auf das die Grünanlagen des neuen Landschaftsparks (Sheridan Park) folgen. Südlich des überplanten Areals wird sich nach den Vorgaben des BP Nr. 288 künftig eine drei- bis maximal viergeschossige Wohnbebauung bzw. gemischte Nutzung entwickeln. Im Westen schließen sich an den bereits auf Stadtberger Flur liegenden Nestackerweg mehrgeschossige, bestehende Geschosswohnungsbauten an.

### D.2.3. Topographie, Vegetation und tatsächlicher Bestand

Das überplante Areal ist mit einer mittleren Geländeoberkante von ca. 481 m ü. NN im Wesentlichen eben und weist keine markanten landschaftsgliedernden Merkmale auf.

Das im östlichen Teilbereich vorhandene Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen und die Altlasten im Boden wurden saniert.

Nach den zum BP Nr. 288 vom Büro Eger & Partner durchgeführten Untersuchungen (von Oktober 2002 und September 2006) sind die verbleibenden unversiegelten Flächen durch rasenartige Grünlandgesellschaften und gehölzfreie Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Gehölzbestand findet sich nur untergeordnet in den Randbereichen des Areals zur Stadtberger Straße und zum Schlaugraben. Streng bzw. besonders geschützte Pflanzenarten und Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### D.2.4. Geologie und Hydrologie

Geologisch ist das Plangebiet 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 und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mit Ausnahme des nur temporär wasserführenden Schlaugraben entlang des Nestackerweges keine Oberflächengewässer.

Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach Angaben der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg zwischen ca. 477 und 478 m ü. NN und damit ca. 3 bis 4 m unter der mittleren Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordosten. Als nächster Vorfluter verläuft die Wertach in einem Abstand von ca. 800 m östlich des Plangebietes nach Norden.



## D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

In der seit 27.01.2006 rechtswirksamen FNP-Änderung für den Bereich „Ehemalige Sheridan-Kaserne, zwischen der Bgm.-Bohl-Straße und der Stadtgrenze zu Stadtbergen“ im Planungsraum Pfersee, ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Im Teilplan LSP ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich“ mit einem „Einzelbaum“ als Teil einer Allee entlang der Stadtberger Straße dargestellt.

Da die im Geltungsbereich des BP Nr. 288 A geplante, großflächige Einzelhandelsnutzung nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zulässig ist, wird der Flächennutzungsplan mit Teilplan Landschaftsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Künftig wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ dargestellt.

### D.3.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne (s. Anlage F.4.)

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb des seit 26.01.2007 rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans liegt in der planungsrechtlichen Sicherung einer zivilen Nachfolgenutzung des ehemals militärisch genutzten Areals der „Sheridan-Kaserne“. In diesem Zusammenhang werden im Westen des ehemaligen Kasernenareals ca. 35 ha Gewerbe- und Mischbauflächen und insbesondere im Osten ca. 19 ha Wohnbauflächen ausgewiesen. Zwischen diesen Nutzungen wird das Areal von einem rund 20 ha großen Landschaftspark durchzogen.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 288 A wird der bislang als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich des BP Nr. 288 an der Stadtberger Straße geändert und insoweit aufgehoben.

### D.3.3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Stadtrat stimmte mit Beschluss vom 26.03.1998 (Drs.-Nr.: 98/00108) 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.3.4. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück mit der Flur Nr. 300, Gemarkung Augsburg, liegt im Eigentum der Stadt/AGS.

Bei dem Grundstück Flur Nr. 855/65, Gemarkung Augsburg, handelt es sich um eine Teilfläche einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stadtberger Straße).

#### **D.3.5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren für den BP Nr. 288 A wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Wiedernutzbarmachung brachliegender, ehemals militärischer Flächen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (siehe D. 9 „Städtebauliche Statistik“).
- Als Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist festzustellen, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung nach UVPG besteht (siehe auch D.4.5.1).
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

### D.4.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine Konzentration der verbrauchernahen Versorgung auf einen Standort innerhalb des neuen Sheridan-Parks und damit einer Verbesserung dieser Versorgung für den nordwestlichen Wohneinzugsbereich des Stadtteiles Pfersee und für die künftige Wohnbevölkerung im Sheridan-Park. Ferner ist beabsichtigt auf dem markanten Standort an der Ecke Stadtberger Straße/Nestackerweg eine hohe architektonische und gestalterische Qualität zu erzielen und die Verkehrsströme gebietsverträglich zu ordnen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt max. 3.000 m<sup>2</sup> VKF muss das im rechtsverbindlichen BP Nr. 288 bislang als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewidmet werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des vorliegenden BP Nr. 288 A erforderlich.

### D.4.2. Städtebauliches Konzept

Für das geplante Sondergebiet „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ wird eine Mischung aus großflächiger Einzelhandelsnutzung, Dienstleistung, Büros, Praxen, Kliniken, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnnutzung angestrebt. Dafür ist ein kompakter, erdgeschossiger Gebäudekörper mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 6,50 m geplant, auf dessen Nord- und Westflanke zwingend zwei weitere Geschosse errichtet werden müssen, wobei eine Gebäudeoberkante von insgesamt 12,50 m nicht überschritten werden darf. Damit erhält die Stadtberger Straße eine neue Raumkante.

Der gesamte Erdgeschossbereich soll für den geplanten großflächigen Einzelhandel (Vollsortimenter, Discounter, Drogerie-Fachmarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Zusätzliche kleinere Laden- und Dienstleistungseinheiten sowie eine Cafe- / Gastronomienutzung sollen hier ebenfalls möglich sein, wobei die Verkaufsfläche hierfür auf insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Mit der für die Einzelhandelsnutzungen vorgenommenen Sortimentsbeschränkung sollen nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Stadtteilzentrum Pfersee an der Augsburger Straße sowie im Ortszentrum der Nachbarkommune Stadtbergen vermieden werden. Trotz dieser Beschränkung der zulässigen Sortimente kann für das Areal des Sheridan-Parks eine umfassende verbrauchernahe Versorgung am überplanten Standort gewährleistet werden.

Bordelle und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und einen möglichen Trading-Down-Effekt zu verhindern.

Zur Betonung der städtebaulichen Raumkante werden im nördlichen und westlichen Gebäudeteil jeweils zwingend drei Vollgeschosse gefordert. In den Obergeschossen ist ein Nutzungsmix aus Büros, Praxen, Kliniken, Gastronomie, Beherbergungsbetrieben und Wohnungen möglich. Dabei soll die Gastronomienutzung vorwiegend auf das 1. Obergeschoss konzentriert werden, da die Dachfläche des darunterliegenden Erdgeschossbereiches nach Süden hin teilweise als Dachterrasse ausgestaltet und zur Freibewirtung genutzt werden könnte.

Die für die Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Nutzungen im Plangebiet erforderlichen Stellplätze können in Form von oberirdischen Stellplätzen unmittelbar südlich der Stadtberger Straße und als unterirdische Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem neuen Gebäude nachgewiesen werden. Zudem stehen in dem östlich des Plangebietes neu konzipierten öffentlichen Park und Ride-Parkhaus auch weitere Stellplätze zur Verfügung, die im Bedarfsfall zusätzlich genutzt werden können.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Oberkante der einzelnen Gebäudeteile ausreichend bestimmt.

Mit der festgesetzten GRZ und GFZ werden die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Um die gewünschte städtebauliche Raumkante entlang der Stadtberger Straße und des Nestackerweges auch gewährleisten zu können, werden in diesem Bereich zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximale Gebäudeoberkante, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, wird in Anlehnung an den Gebäudebestand und die geplanten Gebäude in der Umgebung bei eingeschossigen Baukörpern auf 6,5 m sowie dreigeschossigen Gebäudeteilen auf 12,5 m begrenzt. Das geplante Vorhaben fügt sich dadurch harmonisch in die umliegende Baustruktur ein.

#### **Bauweise**

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise kann eine für die vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen erforderliche zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Sicherstellung der städtebaulich gewünschten raumprägenden Wirkung des Areals wird im Bereich der 3-geschossigen Gebäudestruktur entlang des Nestackerwegs, der Stadtberger Straße und teilweise der Siegfried-Aufhäuser-Straße eine Baulinie definiert. Damit kann für den Betrachter eine markant wirkende Gebäudekante entlang dieser Verkehrswege entstehen, die insbesondere den öffentlichen Raum am Knotenpunkt mit der Stadtberger Straße eindeutig bestimmt.

### **Höhenlage**

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

### **Abstandsflächen**

Von der Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO wurde Abstand genommen, da diese mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei der geplanten Bebauung weitestgehend erfüllt werden können. Lediglich im Nordosten des Areals können die Abstandsflächenvorschriften der BayBO zur Siegfried-Aufhäuser-Straße hin nicht eingehalten werden, da ansonsten die gewünschte städtebaulich markante Gestalt des neuen Baukörpers nicht möglich ist. Betroffen davon ist lediglich das geplante P+R-Parkhaus, für das hinsichtlich Belichtung und Belüftung nur geringe Anforderungen zu stellen sind. Insofern kann trotz der geringfügigen Abweichungen in diesem Bereich eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude sowie geplanter Gebäude gewährleistet werden.

### **Werbeanlagen**

Zur werbetechnischen Darstellung der Einzelhandelsnutzungen und ergänzenden Einrichtungen ist u.a. die Errichtung einer Werbetafel im Bereich der nordöstlichen Ein-/Ausfahrt zur Siegfried-Aufhäuser-Straße vorgesehen. Diese ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig. Durch die gewählte Situierung kann eine optimale Werbewirksamkeit erzielt werden. Die zulässigen Abmessungen stellen die Einbindung in die städtebauliche Umgebung sicher.

Die sonstigen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sind erforderlich, um eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes zu sichern. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen den geplanten 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. Die Architektur der Gebäude soll im Vordergrund stehen.

### **Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen**

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

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätzen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen wird ein hohes Maß an Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

### **Dächer, Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen**

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

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden sichern für den markanten Standort an der Stadtberger Straße eine hohe architektonische und gestalterische Qualität.

Der gewünschte halböffentliche Charakter des Plangebietes und eine hohe Akzeptanz sowie größtmögliche Kontrolle im Umfeld der neuen Nutzungen wird durch den Verzicht auf Einfriedungen sichergestellt.

### **Abfall- und Wertstoffbehälter, Versorgungsleitungen**

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 nur als versenkte Anlagen zulässigen Wertstoffcontainer tragen dieser Anforderung Rechnung.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung, etc. kann an diesem ortsbildprägenden Standort im Stadtteil Pfersee, am Eingangsportal zum neuen Sheridan-Park, eine hochwertige und städtebaulich ansprechende Einbindung der geplanten Nutzungen in die angrenzenden Baustrukturen am Knotenpunkt Stadtberger Straße/Nestackerweg gewährleistet werden.

### D.4.3. Verkehrliche Erschließung

#### D.4.3.1. MIV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist für den MIV ausschließlich über die unmittelbar anliegende Siegfried-Aufhäuser-Straße möglich. Hierfür ist eine Ein-/Ausfahrt im Nordosten des Plangebiets und eine weitere Ausfahrt (Tiefgaragenausfahrt) im Südwesten des Areals geplant.

Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung des Plangebietes hat die gevas Humberg & Partner Ingenieurgesellschaft mbH eine Verkehrsuntersuchung (Februar 2008) durchgeführt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem lichtsignalgeregelten Knoten Stadtberger Straße / Siegfried-Aufhäuser-Straße ist eine Ausfahrt von den oberirdischen Stellplätzen im Nordosten des Plangebietes nur als „Rechts-raus-Lösung“ möglich. Um ein Linksausbiegen von den oberirdischen Stellplätzen zu verhindern, ist eine Mittelinsel in der Siegfried-Aufhäuser-Straße eingeplant. Nachdem ein direktes Ausfahren in Richtung Stadtberger Straße also nicht möglich ist, wird im Kurvenbereich der Siegfried-Aufhäuser-Straße eine Kreisverkehrslösung in Form eines Mini-Kreisverkehrs realisiert werden. Dieser wird so ausgebildet, dass dessen Mittelinsel und ggf. die Fahrbahnteiler für Schwerlastverkehr überfahrbar gestaltet werden.

Diese, in der Planzeichnung zum BP aufgezeigte Lösung bietet u. a. folgende Vorteile:

- Durch den Kreisverkehr sind Wendefahrten für den aus der nordöstlichen Ausfahrt auf die Siegfried-Aufhäuser-Straße ausfahrenden MIV ohne große Umwegefahrten in Richtung Stadtberger Straße möglich.
- Das östlich des Plangebietes geplante städtische P+R-Parkhaus kann über den Kreisverkehr problemlos in alle Richtungen angeschlossen werden.
- Auf der Siegfried-Aufhäuser-Straße kann für den aus Süden ins Plangebiet einfahrenden MIV zusätzlich eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.
- Zudem kann am Knoten Siegfried-Aufhäuser-Straße mit der Stadtberger Straße zumindest ein kurzer Linksabbiegestreifen für 2 Pkw vorgesehen werden, der die Leistungsfähigkeit dieses Knotens nachhaltig erhöht.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung der gevas Humberg & Partner GmbH vom Februar 2008 wurde der Nachweis erbracht, dass unter Zugrundelegung der o. g. verkehrstechnischen Maßnahmen und einer Hauptausfahrt im Südwesten des Plangebietes, die maßgebenden untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig betrieben werden können.

#### D.4.3.2. Ruhender Verkehr

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens kann durch oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude sichergestellt werden.

Bei einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wären bei einer Ausnutzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> mindestens 150 Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Hinsichtlich der geforderten Stellplatzanzahl für Wohnnutzung wird auf stadtintern bereits bewährte Forderungen zurückgegriffen. Dazu kommen noch die Stellplätze für die sonstigen geplanten Nutzungen (Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Praxen, Gastronomie, etc.). Neben den Stellplätzen im Plangebiet selbst, besteht für Sonderveranstaltungen, etc. noch die Möglichkeit auf das Stellplatzangebot in dem unmittelbar benachbarten städtischen P+R-Parkhaus zurückzugreifen.

Mit der Herstellung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen soll der Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad unterstützt werden.

#### D.4.3.3. ÖPNV

Das gesamte Plangebiet verfügt mit der benachbarten Tramhaltestelle „Westfriedhof“ bereits über eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV. Darüber hinaus wird der gesamte Sheridan-Park künftig über eine zusätzliche Buslinie erschlossen.

#### D.4.3.4. Fuß- und Radwegverbindung

Die geplanten Wegeverbindungen entlang der Siegfried-Aufhäuser-Straße bleiben auch weiterhin erhalten bzw. werden an die neue Erschließungssituation angepasst. Zudem wird die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets künftig noch durch den neu konzipierten Geh- und Radweg entlang der Stadtberger Straße verbessert.

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in den privaten Grünanlagen parallel zum Schlaugraben wurde aus dem BP Nr. 288 übernommen.

Grundsätzlich bleibt auch mit Realisierung der Planung das Durchqueren des Areals der Sheridan-Kaserne für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen möglich.

#### D.4.4. Grünordnerisches Konzept

Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung des Areals. Die vorhandenen Gehölzpflanzungen entlang der Stadtberger Straße und entlang des Schlaugrabens werden durch Neupflanzungen ersetzt. In diesem Zusammenhang wird das Plangebiet allseitig eingegrünt. Als Randeingrünung ist eine alleeartige Bepflanzung mit großkronigen Bäumen entlang des Schlaugrabens und des nördlichen Abschnitts der Siegfried-Aufhäuser-Straße vorgesehen.



Die Stadtberger Straße sowie die nördliche Stellplatzreihe der oberirdischen Stellplätze werden durch eine zweireihige Baumpflanzung räumlich gefasst.

Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen kann eine stadtbildprägende Raumbildung entlang der angrenzenden Hauptverkehrswege gewährleistet werden.

Die in den Festsetzungen aufgeführten Arten sind in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation und die auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne bereits vorhandenen Gehölzbestände gewählt und tragen den gestalterischen Zielsetzungen Rechnung.

Mit den entlang der Siegfried-Aufhäuser-Straße festgesetzten Straßenbäumen soll eine ansprechende Gliederung dieser Verkehrsflächen sichergestellt werden. Die hierfür festgesetzten Baumarten gewährleisten dabei einen einheitlichen Charakter des Straßenbildes.

#### **D.4.5. Umweltschutz**

##### **D.4.5.1. Allgemein**

Das gesamte Plangebiet ist bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. Für die in diesem Zusammenhang hier planungsrechtlich zulässige Nutzung in Form eines Mischgebietes wurde im Rahmen dieses BP-Verfahrens bereits eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit der aktuellen Nutzung wird die Überbaubarkeit des Areals nicht nachhaltig verändert, so dass vorwiegend die Auswirkungen des erhöhten Verkaufsflächenumfangs bzw. des erhöhten Verkehrsaufkommens zu untersuchen und bewerten sind.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe D.3.5.) wird das BP-Verfahren entsprechend § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt. In diesem Zusammenhang musste geprüft werden, ob für die Planung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Dies erforderte im vorliegenden Fall eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG, die entsprechend der Kriterien in Anlage 2 des UVPG durchgeführt wurde. Im Ergebnis dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Büro Arnold Consult AG vom 18.01.2008) wird festgestellt, dass aufgrund des Zustandes der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Eingriffen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter von der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Demzufolge ist keine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung durchzuführen (vgl. § 3 c Satz 1 UVPG). Unabhängig davon wurden die

betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt. In dem angewendeten, beschleunigten Verfahren wurde darüber hinaus von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

#### D.4.5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der gesamte Planbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. Nachdem in diesem Gebiet bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe planungsrechtlich zulässig waren und auch bereits erfolgt sind, ist unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, zumal die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

#### D.4.5.3. Immissionsschutz

##### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde von der Arnold Consult AG, Beratende Ingenieure und Architekten, eine schalltechnische Untersuchung (Untersuchung Nr. 1.07.527/2 vom 25.02.2008) erstellt. In dieser Untersuchung wurden für das geplante Sondergebiet Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 derart in Ansatz gebracht, dass an den maßgebenden bestehenden und geplanten Immissionsorten in Nachbarschaft des Plangebietes in der Summe aller im Sondergebiet möglichen Geräusche, die in der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte, ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener gewerblicher Geräuschquellen (Bebauungsplan S 35 „Gewerbegebiet Nestackerweg“ der Stadt Stadtbergen sowie gewerbliche und sonstige Nutzflächen innerhalb des Sheridan-Parks) eingehalten werden können.

Mit den für das Plangebiet festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von 57 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht, liegen die rechnerisch an den außerhalb des Plangebietes maßgebenden, schutzbedürftigen Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung 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 somit gewahrt werden.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Immissionskontingente  $L_{IK}$  an den maßgebenden benachbarten Immissionsorten (siehe Anlage F.2. „Maßgebende benachbarte Immissionsorte“) als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel sämtlicher vom Sondergebiet ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten darf.

Die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  bedeuten, dass auf der Sondergebietsfläche eine geräuschintensive Nutzung zur Nachtzeit nur eingeschränkt möglich ist. Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund des geplanten Nutzungsspektrums auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

#### Passive Schutzmaßnahmen

Die im Rahmen des BP Nr. 288 an den als Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrsemissionen) gekennzeichneten Bereiche unmittelbar entlang der innerstädtischen Hauptverkehrswege (außer südliche Siegfried-Aufhäuser-Straße) vorgegebenen passiven Schutzmaßnahmen (Orientierung von Ruheräumen, schallgedämmte Fassade, etc.) werden auch weiterhin an den in der Planzeichnung (Teil A) des BP Nr. 288 A entsprechend gekennzeichneten Fassaden festgesetzt.

#### Schallabsorbierende Fassadengestaltung

In Analogie zu den Festsetzungen im BP Nr. 288 wird zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die bestehenden benachbarten Wohngebäude infolge Reflexion an den in der Planzeichnung (Teil A) als Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassaden eine schallabsorbierende Fassadengestaltung festgesetzt.

#### D.4.5.4. Luft/Klima

Nach dem LLIS der Stadt Augsburg befindet sich die Vorbelastung für Luftschadstoffe nach Auskunft des Umweltamtes für das Plangebiet noch in einem unkritischen Bereich. Unmittelbar am Straßenrand der stark belasteten umliegenden Verkehrswege (Stadtberger Straße, Nestackerweg) können Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV für einzelne Stoffe jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen sowie durch den mit diesen Nutzungen verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nachdem diese zusätzlichen Kraftfahrzeugbewegungen im Hinblick auf das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen nur

eine untergeordnete Bedeutung haben werden, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Planung nur in einem unerheblichen Umfang verändern.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung von Schadstoffemissionen (Ausschluss best. Betriebe, Einsatz von Holzpellets) können nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität minimiert werden.

#### D.4.5.5. Altlasten

Nach den im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 288 und dessen Realisierung bislang durchgeführten Untersuchungen und Erkundungsmaßnahmen kann das gesamte Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche eingestuft werden. Auf eine Kennzeichnung des kompletten Plangebietes als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ wurde verzichtet, nachdem die festgestellten Altlasten überwiegend saniert wurden und insbesondere vor einer Weitergabe der Grundstücke in Abhängigkeit der geplanten Nutzung noch saniert werden.

Im Einzelnen sind gemäß dem Gutachten der Fa. GBS Dr. Schönwolf vom 27.01.2003 im Geltungsbereich des BP Nr. 288 A folgende Kontaminationsverdachtsflächen bekannt:

- KVF 3 (ein ehemaliger Altöltank und Benzinabscheider bis 1 m Tiefe mit MKW-Bodenbelastungen über dem Hilfwert 1 des LfW-Merkblattes 3.8/1 [„Untersuchung und Bewertung von Altlasten“])
- KVF 55 (eine großräumige, bauschutthaltige 0,2 bis 1,3 m mächtige Auffüllung, z. T. mit Belastungen durch PAK bis über Hilfwert 2 und Arsen, Blei, Kupfer und Zink über dem Hilfwert 1 des LfW-Merkblattes 3.8/1 („Untersuchung und Bewertung von Altlasten“) vom 31.10.2001 unter einer 0,50 bis 1,20 m mächtigen, unauffälligen Auffüllung, die wiederum von ca. 10 cm Humus überdeckt ist).

Demzufolge ist der bei Umnutzung der Kontaminationsverdachtsflächen KVF 3 und 55 anfallende Bodenaushub vor einer Entsorgung abfallrechtlich zu beurteilen. Für die Kontaminationsverdachtsfläche KVF 55 sind aufgrund von Bodenumlagerungen in den 80er Jahren neue, örtlich begrenzte, nicht nutzungsbedingte Belastungen entstanden. Außerdem sind bei Erdbauarbeiten die Fundamente eines Gebäudes im Ostteil der Kontaminationsverdachtsfläche KVF 55 und die Kontaminationen des Bodens aufgrund der seit 1963 erfolgten Nutzung des gesamten Areals als Abstellfläche für Lkw bei der geplanten Umnutzung des Areals zu berücksichtigen.

Im Zuge der mit der Umnutzung verbundenen Rück- bzw. Neubauarbeiten sind die Kontaminationen dann auszukoffern, wenn durch sie eine Gefährdung über einen der Wirkungspfade nach BBodSchV nicht ausgeschlossen werden kann. Belastetes Aushubmaterial ist hinsichtlich seiner Entsorgung zu beurteilen.

Zusätzlich ist die Aushubsohle zur Beweissicherung zu untersuchen. Die gesamten Arbeiten sind durch einen Gutachter fachtechnisch zu begleiten und mit einem Abschlussbericht dem Umweltamt zu dokumentieren.

Sofern schadstoffhaltiges Bodenmaterial vor Ort verbleiben soll, ist dieses abschließend bodenschutzrechtlich zu beurteilen und mit dem Umweltamt abzustimmen, da nach den bisherigen gutachterlichen Erkenntnissen eine Grundwasserbelastung über den Sickerwasserstrom durch die genannten Schadstoffe nicht völlig auszuschließen ist.

Die Grundwassermessstelle GWM 109 ist vor, während und nach den Arbeiten in Abhängigkeit nachgewiesener Belastungen bzw. der Maßnahmedauer ggf. auch mehrfach zu beproben und auf die relevanten Parameter zu untersuchen, um eine mögliche Schadstoffmobilisation durch die Bodenarbeiten zu ermitteln.

Sämtliche erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung des Plangebiets wurden größtenteils von Seiten der Stadt Augsburg durchgeführt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden vor einer Veräußerung des Areals stattfinden.

Bislang liegen der Stadt Augsburg folgende Untersuchungen zur Kontaminationssituation innerhalb des Sheridan-Parks und damit auch des Plangebiets vor:

- 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, Augsburg, Stand: 15.07.2003)
- Ergänzende Bodenuntersuchungen zur Erkundung möglicher schadstoffhaltiger Auffüllungen (GEO RISK Planungsgesellschaft mbH, 09.01.2004)

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

Die Planung folgt der Zielsetzung des Regionalplanes der Region Augsburg (B II Nr. 3.2 mit Begründung), wonach auf Stärkung der Einzelhandelszentralität des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden soll.

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten soll zudem nach dem LEP (B II Nr. 1.2.1.2) in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der geplante Standort an der Ecke Stadtberger Straße / Nestackerweg weist diese städtebauliche Integration auf, zumal er neben einer guten fußläufigen Anbindung der bestehenden und geplanten benachbarten Wohngebiete auch ideale verkehrliche Voraussetzungen (ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahnlinie 3, Anbindung ans örtliche und überörtliche Straßennetz über die Stadtberger Straße, unmittelbare Nachbarschaft zu städtischem P+R-Parkhaus) besitzt. Zudem befindet sich der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang (Sheridan-Park mit wesentlichen verdichteten Wohnanteilen und entsprechend anteilig hohem fußläufigen Einzugsbereich).

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Augsburger Innenstadt und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (Stadtteilzentrum Pfersee und Stadtbergen) ist durch die Planung und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Sortimentsbeschränkung nicht gegeben. Es wird erwartet, dass die Versorgungslage im neuen Sheridan-Park durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen mit maximal 3.000 m<sup>2</sup> VKF verbessert wird.

Als Ergebnis ihrer landesplanerischen Überprüfung der Planung stellt die Regierung von Schwaben als höhere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 10.10.2007 fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Nachteilige Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## D.6. Ver- und Entsorgung

### D.6.1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über das in der Stadtberger Straße bereits vorhandene bzw. in der Siegfried-Aufhäuser-Straße neu zu verlegende Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das im Sheridan-Park neu entstehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Augsburg sichergestellt werden.

### D.6.2. Niederschlagswasserentsorgung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Die Oberflächenversiegelung ist auf ein zielgerechtes Mindestmaß auszulegen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Parkplätzen, Fahrgassen und Dachflächen über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Die Konkretisierung der Versickerung erfolgt in Abstimmung mit Stadtentwässerung Augsburg im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Durch die teilweise vorgeschriebene extensive Dachbegrünung kann das Regenwasser zurückgehalten und der Abfluss in den Untergrund vermindert werden. Die erhöhte Verdunstungsrate dieser Konstruktion trägt zu einer Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses der Dachflächen im Plangebiet bei.

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) von Seiten der Stadt Augsburg vor Realisierung der Planung sichergestellt.

Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraße sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen und Tropfwasser aus Tiefgaragen muss dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser durch die intensive Benutzung (Pkw-, Lkw-Verkehr) eine schädliche Verunreinigung erfahren hat.

#### **D.6.3. Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann über das in der Siegfried-Aufhäuser-Straße neu entstehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH sichergestellt werden.

Abhängig vom genauen Leistungsbedarf der einzelnen 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.6.4. Heizenergieversorgung**

Das Gesamtareal des Sheridan-Parks wird von der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH neu mit Fernwärmeleitungen erschlossen. Nachdem sich das Plangebiet im Fernwärmevorranggebiet befindet, soll keine Erdgaserschließung erfolgen.

#### **D.6.5. Solare Energiegewinnung**

Infolge der gewählten Höhenstaffelung der geplanten Gebäude ergeben sich große verschattungsfreie Flächen, die für den Einsatz von solarer Energiegewinnung gut geeignet sind.

#### **D.6.6. Telekommunikation**

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

#### **D.6.7. Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung des Plangebietes ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege abgewickelt werden. Sofern im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung eine Befahrung von Privatgrund durch die Fahrzeuge des Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetriebes bzw. privater Entsorgungsbetriebe beabsichtigt werden sollte, ist eine Haftungsausschlussklärung von den späteren Betreibern zu unterzeichnen. Das Be-



fahren des Privatgrundes oder der Privatstraßen muss technisch möglich sein und die für die Müllabfuhr geltenden Vorschriften müssen eingehalten werden können.

## D.7. Finanzielle Auswirkungen, vorgesehene Finanzierung

Die 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 grundsätzlich 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.

## D.8. Städtebauliche Statistik

Flächen	in ha	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>0,62</b>	<b>40,5</b>
SO <sub>EDW</sub> (überbaubare Flächen)	0,62	40,5
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,65</b>	<b>42,5</b>
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,44	28,8
Private Verkehrsflächen	0,12	7,8
Flächen für Stellplätze	0,09	5,9
<b>Grünflächen</b>	<b>0,26</b>	<b>17,0</b>
Öffentliche Grünflächen	0,06	3,9
Private Grünflächen	0,20	13,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,53</b>	<b>100,0</b>

<b>Für die Planung: Referat 6</b>	<b>Stadtplanungsamt</b>	<b>Planungsbüro</b>
		
<b>Gerd Merkle Berufsmäßiger Stadtrat</b>	<b>Günter Billenstein Leitender Baudirektor</b>	<b>Arnold Consult AG</b>

## E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### E.1. Altlasten

Aufgrund der festgestellten Auffüllungen, punktuellen Bodenverunreinigungen und Bauwerkskontaminationen, sind entsprechende Ausführungskonzepte zur Vorgehensweise vor Beginn der Maßnahmen unter Berücksichtigung der festgestellten Schadstoffsituation mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg und den sonstigen betroffenen Dienststellen und Fachämtern abzustimmen. Hierbei ist sicherzustellen, dass ggf. auch in den bislang noch nicht untersuchten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass keine sanierungsbedürftigen Belastungen vor Ort verbleiben und nicht durch belastete Auffüllungen versickert wird.

Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodenmaterialien mit nicht natürlicher Bodenzusammensetzung angetroffen oder Schadstoffeinträge vermutet, die bei den bislang durchgeführten orientierenden Untersuchungen nicht festgestellt wurden, so ist unverzüglich das Umweltamt zu informieren und die weitere Vorgehensweise unter Einschaltung eines Fachgutachters mit dem Umweltamt abzuklären.

### E.2. 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.3. 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 Versickerungsfläche 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.

### 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.

## F. Anlagen

### F.1. Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Waren

#### a) Liste innenstadtrelevanter Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

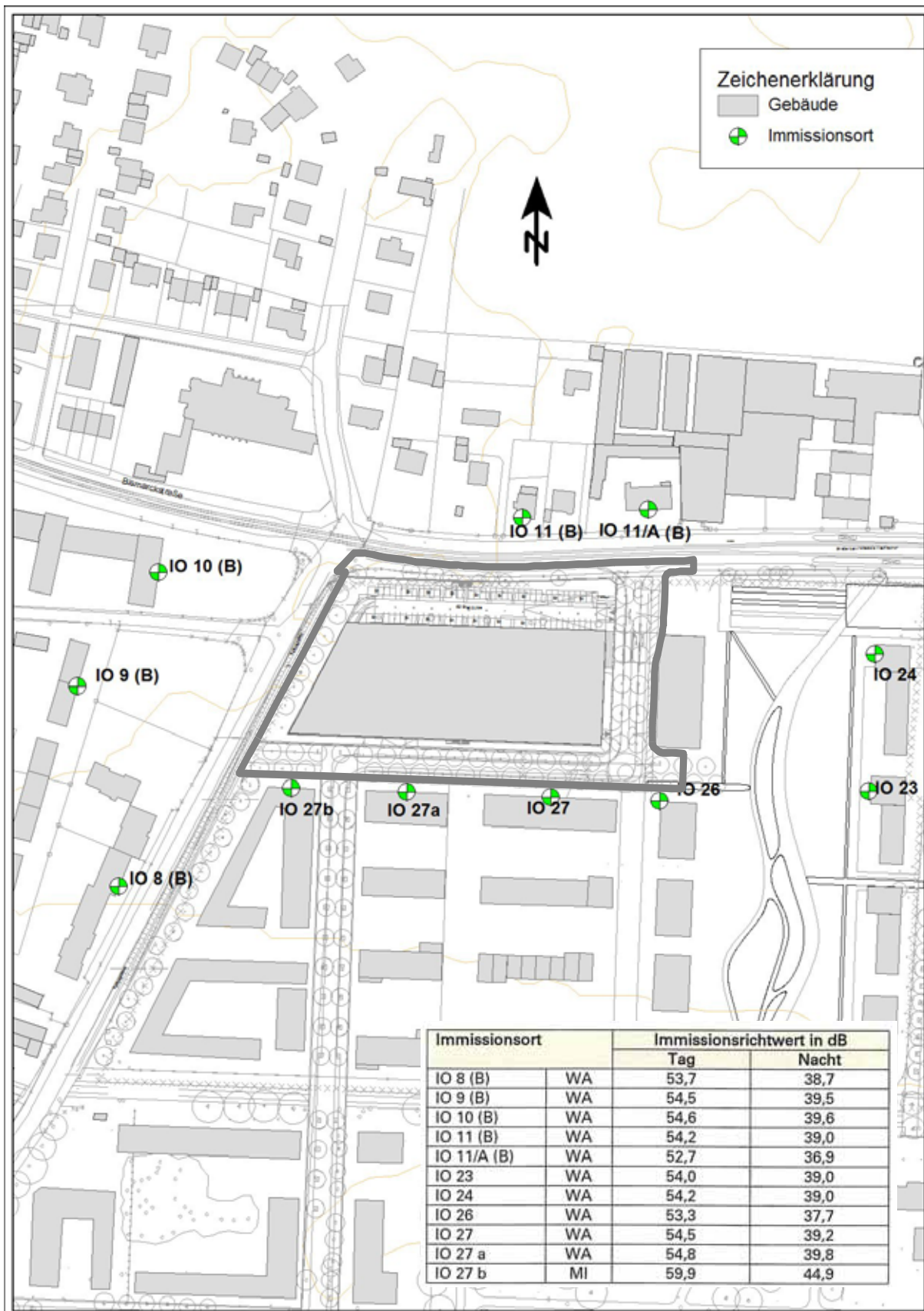
#### b) Liste nicht-innenstadtrelevanter Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

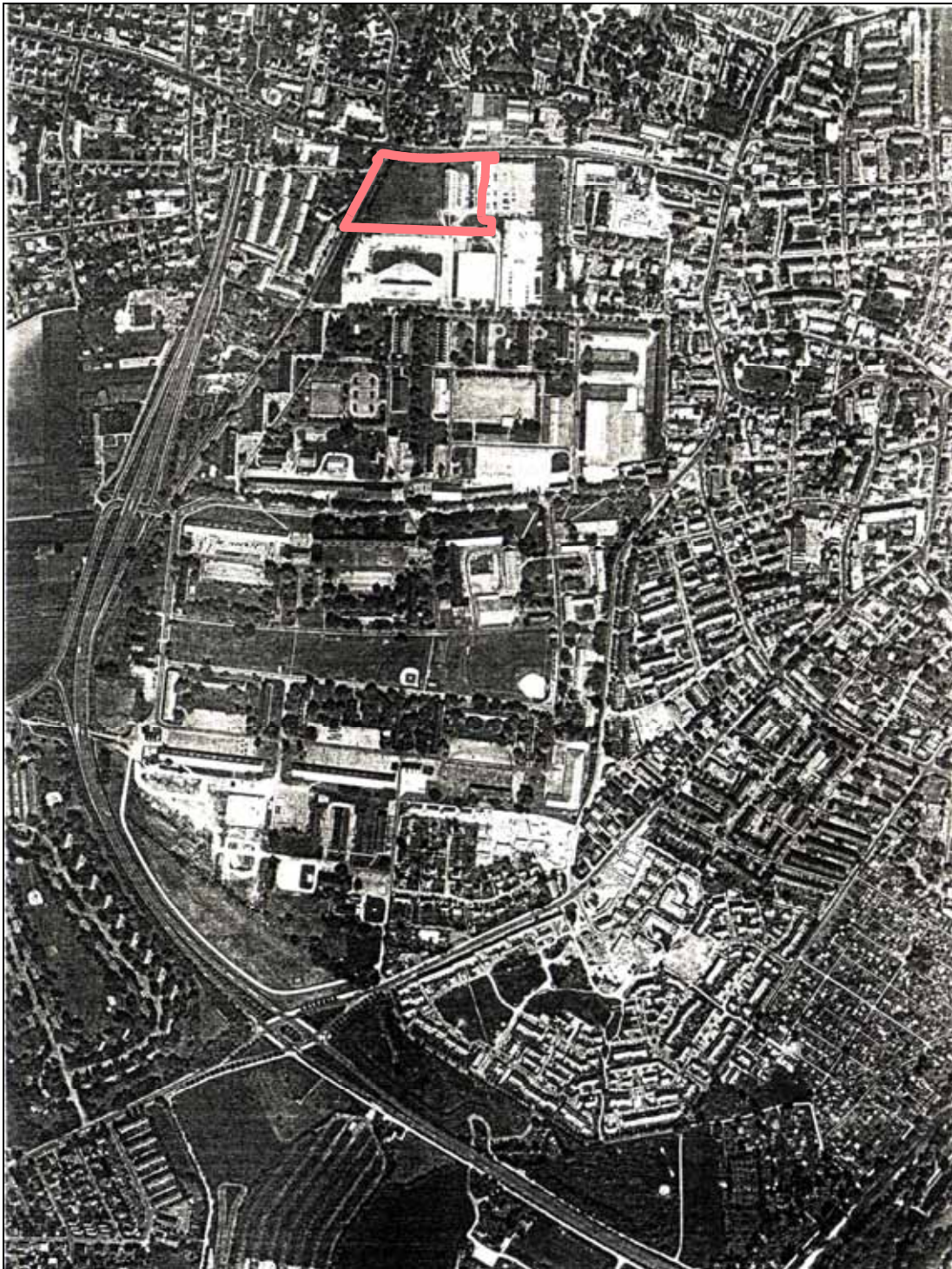
Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006.

## F.2. Maßgebende benachbarte Immissionsorte



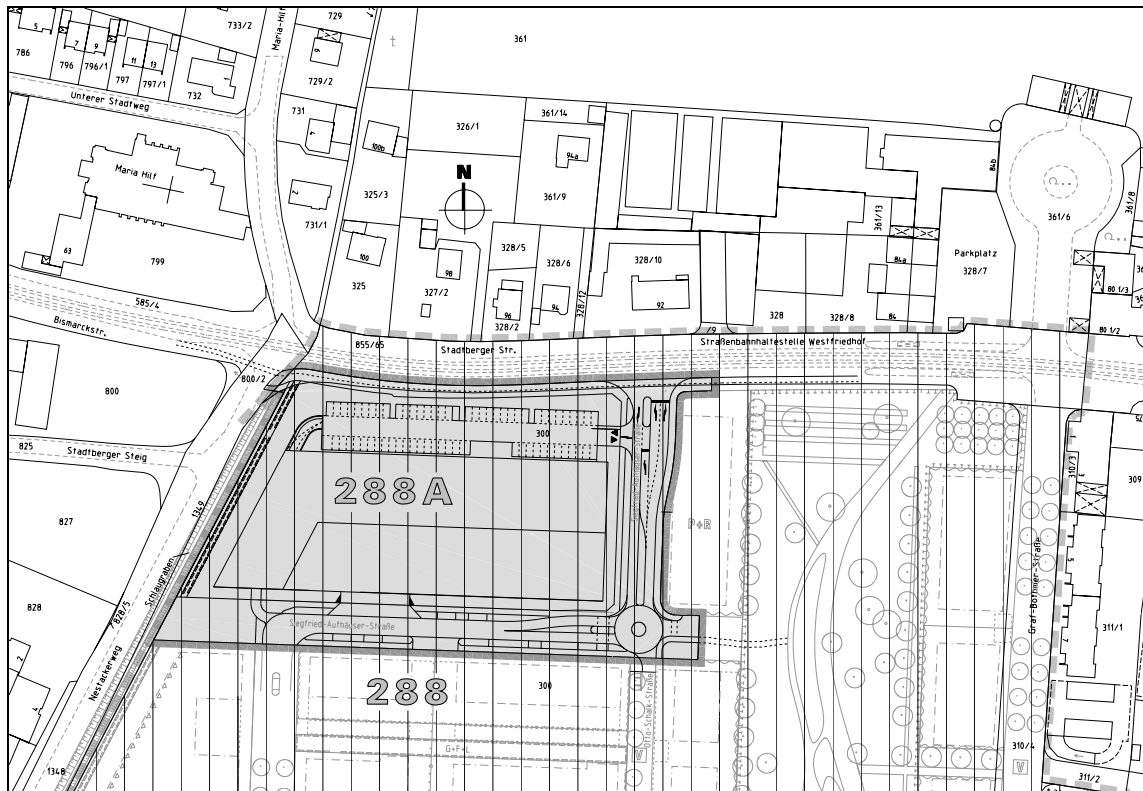
### F.3. Luftbild



Bildflug von 1998  
© Stadtvermessungsamt Augsburg

Luftbild 1:10.000

### F.4. Beiplan „Planungsrechtliche Ausgangssituation“



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Augsburg

o. Maßstab



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP Nr. 288 A



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“

## G. Verfahrensvermerke

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	am 18.01.2008
Änderungs-, Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.04.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 18	02.05.2008
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie städtischen Dienststellen mit Schreiben	05.05.2008
Öffentliche Auslegung	vom 13.05.2008 mit 20.06.2008
Satzungsbeschluss	02.10.2008
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	22.10.2008

Stadt Augsburg  
Augsburg, 29.10.2008



---

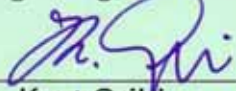
Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister



## H. Weitere Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 21.08.2008 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Augsburg  
Augsburg, 29.10.2008



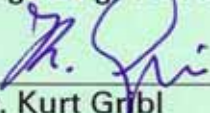
Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 44

31.10.2008

Stadt Augsburg  
Augsburg, 03.11.2008



Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister

