

Aufstellung

## **Bebauungsplan Nr. 288 B I**

„Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

**In Kraft getreten am:**  
**01.11.2019**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungen .....	3
Ermächtigungsgrundlage .....	5
A. Planzeichnung .....	5
B. Zeichenerklärung.....	5
C. Textliche Festsetzungen .....	6
C.1. Allgemeine Vorschriften .....	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text .....	6
C.3. Schlussbestimmungen .....	18
D. Begründung .....	19
D.1. Anlass der Planung .....	19
D.2. Beschreibung des Planbereiches.....	20
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse .....	20
D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet.....	21
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung.....	21
D.2.4. Topografie und Vegetation.....	22
D.2.5. Geologie, Hydrologie, Altlasten.....	22
D.2.6. Verkehrliche Anbindung.....	23
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Planungsvorgaben .....	24
D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	24
D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation.....	24
D.3.3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....	25
D.3.4. Stadtentwicklungskonzept .....	25
D.3.5. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten in Augsburg.....	26
D.3.6. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (EHK 2016) .....	26
D.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	26
D.4.1. Ziele der Planung, Planungskonzept .....	26
D.4.2. Art der baulichen Nutzung .....	29
D.4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	31
D.4.4. Sonstige Festsetzungen und Vorgaben.....	35
D.4.5. Grünordnung.....	39
D.4.6. Verkehr .....	40
D.4.7. Immissionsschutz.....	45
D.4.8. Ver- und Entsorgung.....	55
D.5. Umweltbericht .....	58
D.5.1. Einleitung .....	58
D.5.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	59
D.5.3. Zusätzliche Angaben .....	72
D.6. Finanzielle Auswirkungen der Planung, vorgesehene Finanzierung .....	75
D.7. Städtebauliche Statistik .....	76
D.7.1. Plangebietsfläche .....	76
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	77
E.1. Vorschriften und Regelwerke .....	77
E.2. Altlasten .....	77
E.3. Umlegung der Versorgungsnetze .....	77
E.4. Natürliche Gewässer .....	77
E.5. Zivilschutz .....	77
E.6. Denkmalschutz .....	78
E.7. Baumschutzverordnung.....	78
E.8. Barrierefreiheit .....	78
F. Anlagen .....	79

F.1. Luftbild .....	79
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	80
F.3. Lärmkontingentierung für gewerbliche Nutzung .....	81
F.3.1. Zusatzkontingente für gewerbliche Nutzung .....	82
F.4. Städtebauliche Rahmenplanung .....	83
F.5. Gestaltungsplan Querungshilfe .....	84
F.6. Vorschlag Abstellräume .....	85
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung .....	86

## Abkürzungen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
A/V	Verhältnis der Hüllflächen eines Gebäudes zu seinem Volumen (Maß für die Kompaktheit eines Gebäudes)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen)
16. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
18. BImSchV	18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagen- lärmschutzverordnung)
39. BImSchV	39. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissions- höchstmengen)
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DIN 1998	Deutsche Industrienorm zur Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 18040	Deutsche Industrienorm Barrierefreies Bauen

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
DIN 18920	Deutsche Industrienorm zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen
DIN 4109	Deutsche Industrienorm zum Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweise)
DIN 45691	Deutsche Industrienorm zur Geräuschkontingentierung
DINplus	Qualitätsnorm für Holzpellets
DWA-A 138	Arbeitsblatt "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
DWA-M 153	Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
EHK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
L <sub>EK</sub>	Lärmemissionskontingent
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem für Augsburg
LZ	Lärm-Zone
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
NO <sub>2</sub>	Stickstoffdioxid
NWFreiV	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PM <sub>10</sub>	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm (Mikrometer)
RBLärm-92	Rechenbeispiele zu den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
RLS-14	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Entwurfssfassung 2014)
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990)

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
STEK	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Augsburg
StU	Stammumfang
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
VDI 2719	Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WA <sub>soz</sub>	Allgemeines Wohngebiet für Wohnungsbau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung (\*) den Bebauungsplan Nr. 288 B I, „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 166 Abs. 1 BauGB
- Art. 6 Abs. 5, Art. 79 und Art. 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

(\*) Hinsichtlich des BauGB gelten gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften nach § 233 Abs. 1 BauGB und gemäß den Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt nach § 245c Abs. 1 BauGB die bis einschließlich 12.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften.

## **A. Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 12.04.2019.

## **B. Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 12.04.2019.

## C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 28.08.2019.

### C.1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

#### § 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 288 B I, „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“, wird für den Bereich zwischen dem Nestackerweg im Westen, der Fl.Nr. 300/47, Gemarkung Pfersee, im Norden, der Siegfried-Aufhäuser-Straße (einschließlich) und dem Sheridanpark im Osten sowie der Fl.Nr. 194/21, Gemarkung Pfersee, (teilweise einschließlich) und der Straße "Grasiger Weg" im Süden aufgestellt.

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

#### § 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

### C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

#### § 4 Art der baulichen Nutzung

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

##### Zulässig sind

- Wohngebäude, wobei in den mit WA<sub>soz</sub> gekennzeichneten Teilbereichen die Einschränkungen gemäß § 6 zu beachten sind,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Ausnahme können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art (sofern nachfolgend kein Ausschluss erfolgt) sowie öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind für die Unterbringung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Baufeld 15-1 und 15-2) vorgesehen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, Baufeld 15-2, ist in der Südostecke ein Glockenturm mit einer Höhe von bis zu 18 m und einer Grundfläche von bis zu 10 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- in Baufeld 15-2 kirchenaffine, das Wohnen nicht erheblich belästigende gewerbliche Anlagen (z. B. Trauerhaus).

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

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme des in § 4 Abs. 3 aufgeführten Glockenturmes in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) **Staffelgeschosse**  
In den in der Nutzungsschablone mit „Stg“ bezeichneten Gebieten ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sind an mindestens zwei Gebäudeseiten über die gesamte Länge einer Gebäudeseite um mindestens 1,0 m von der Außenseite des Mauerwerks des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Geschossfläche von Staffelgeschossen darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

## **§ 6 Flächen für sozialen Wohnungsbau**

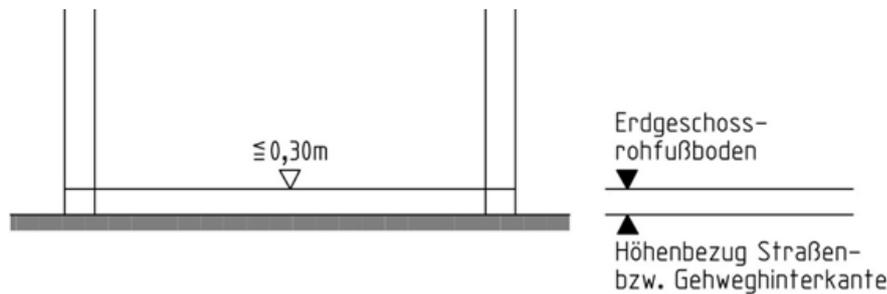
In den gemäß Planzeichnung (Teil A) mit WA<sub>soz</sub> gekennzeichneten Bereichen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

## **§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Sofern erforderlich, ist die Bauweise in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser etc. dürfen maximal 1,50 m hinter die Baulinie zurückspringen.
- (3) In den Baufeldern 3-1, 7-1, 10-1, 10-2 und 13-1 ist im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baulinien auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge eine Gliederung der Fassade durch Rücksprünge zulässig, wobei um maximal 1,50 m von der Baulinie abgerückt werden darf.

## **§ 8 Höhenlage von Gebäuden, Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Gehweg-/Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen. Im Bereich des Baufeldes 14 ist hierfür die Wilhelm-Reitzmayr-Straße maßgeblich.
- (2) Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist für die einzelnen Bereiche in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.



- (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- (4) In den Gewerbegebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### § 9 Abstandsflächen

- (1) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bestimmt sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.
- (2) Bei Büro- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete ist abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H anzuwenden.
- (3) Nebenanlagen sind auf den hierfür festgesetzten Flächen („Na“) abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO über die dort festgelegten Längenbegrenzungen hinaus möglich. Dabei sind diese in den Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, auch wenn Sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden.

### § 10 Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze

- (1) Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg sind mindestens 50 % der jeweils erforderlichen Fahrradstellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen oder in den überbaubaren Grundstücksflächen als ebenerdige, abschließbare Anlagen mit Überdachung und einem Stromanschluss auszubilden.
- (2) Gemeinschaftsnebenanlagen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten, Garagen, Carports sowie Besucher- und Behindertenstellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen („Na“) zulässig. Tiefgaragenein- und -ausfahrten in den Baufeldern 9 und 12 sind abweichend hiervon ausschließlich an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Tiefgaragen sind in den allgemeinen Wohngebieten, den Gewerbegebieten und den Gemeinbedarfsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche („TGa“) zulässig.

- (3) In den für Nebenanlagen in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen („Na“) sind sämtliche notwendige Gemeinschaftsnebenanlagen zusammenhängend in einheitlicher Höhe und Gestaltung mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, bezogen auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante auszubilden.  
Sofern in diesen Bereichen auch Tiefgaragenzufahrten errichtet werden sind diese zwingend als bauliche und gestalterische Einheit mit den Gemeinschaftsnebenanlagen auszubilden. Die vorgenannten Anforderungen in Satz 1 sind auch in diesem Fall zu beachten.
- (4) Sonstige Nebengebäude (z. B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) können bis zu einer maximalen Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Osten der Baufelder 9, 12 und 15-2 und im Süden der Baufelder 13-1, 13-2, 14 und 15-2. Dort sind sämtliche Nebenanlagen und Nebengebäude (ausgenommen Glockenturm in Baufeld 15-2) unzulässig.
- (5) Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- (6) Oberirdische bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind neben den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Standorten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen („Na“) zulässig.
- (7) Oberirdische Stellplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen zu durchgrünen. Für die Mindestdurchgrünung gilt hierbei pro angefangene 5 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß § 13 Abs. 1.
- (8) Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- (9) Die Dachneigung von Nebengebäuden darf  $\leq 5^\circ$  betragen.  
Garagen, Carports und Gemeinschaftsnebenanlagen sowie selbstständige Tiefgarageneinfahrtsbereiche sind mit Flachdach auszubilden und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung auszuführen.

## **§ 11 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) Dächer  
Die Dächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten, auf den Flächen für den Gemeinbedarf und in den Gewerbegebieten sind als Flachdächer bis zu einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  auszubilden. Bei mindestens 50 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche sind diese Dächer dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung auszuführen.

(2) Fassadengestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden mit Ausnahme untergeordneter Teile aus Putz auszuführen.

(3) Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder im Zuge der Gestaltung von Gemeinschaftsnebenanlagen so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Wertstoffsammelstelle) sind öffentliche Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe etc.) nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.

Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wertstoffsammelstelle ist die Fläche der Container auf der Ostseite in mindestens der Höhe der Container mit einer Sichtschutzwand zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin abzuschirmen.

(4) Antennenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Antennenanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überragen. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig.

## § 12 Werbeanlagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Werbeanlagen nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Drittel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

(2) In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und in der Gesamtlänge ein Drittel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

(3) Zusätzlich sind in den Gewerbegebieten je Baugrundstück eine maximal 6,0 m hohe und maximal 2,0 m breite Hinweistafel / Werbepylon sowie maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe von jeweils maximal 6,0 m zulässig.

(4) Die Buchstabenhöhe bei Werbeanlagen darf 0,60 m nicht überschreiten.

(5) Pro Gebäude ist nur straßenseitig ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m<sup>2</sup> zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.

(6) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

- (7) Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
- (8) An allen Gebäudefassaden, die zur zentralen Grünfläche des Sheridanparks ausgerichtet sind, sind keine Werbeanlagen zulässig.
- (9) Werbeanlagen sind generell so auszubilden, dass von ihnen keine Blendwirkungen für den vorbeifahrenden Verkehr bzw. die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.

### § 13 Grünordnung und Naturschutz

#### (1) Pflanzliste / Pflanzenauswahl

##### Bäume 1. Ordnung

Eiche	Quercus in Arten
Linde	Tilia in Arten
Robinie	Robinia pseudoacacia
Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'

##### Bäume 2. Ordnung

Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbäume	

##### Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

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

##### Pflanzenqualität:

##### Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm  
Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum  
(Gütebestimmung FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung  
Landschaftsbau e.V.)

##### Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm  
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL),  
Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

##### Obstbäume:

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

Hecken:

Heckenpflanzen, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Ballen,

Höhe mindestens 150 cm

3 Stück pro m.

- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen  
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen oder auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2,5 m betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben.
- (3) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,6 m Tiefe zu gewährleisten.
- (4) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit den festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (5) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (6) Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (7) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.
- (8) Die Baumreihe auf privaten und öffentlichen Flächen direkt östlich des Nestackerweges ist mit Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland') gemäß § 13 Abs. 1 zu bepflanzen.
- (9) Die Verkehrsflächen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip einschließlich Inseln, Querungshilfen etc. gemäß Beiplan F.5., auszuführen und in mindestens der in der Planzeichnung dargestellten Zahl mit Bäumen 1. Ordnung gemäß § 13 Abs. 1 zu bepflanzen. Dabei sind für einen Straßenabschnitt Bäume einer Art gemäß Straßenbaumkonzept Sheridanpark vom Oktober 2010 (Lohaus + Carl GmbH Landschaftsarchitekten + Stadtplaner) zu verwenden. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Wiesenflächen anzulegen.
- (10) In den allgemeinen Wohngebieten, Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß § 13 Abs. 1 zu pflanzen. Sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

- (11) In den Gewerbegebieten sind pro Baugrundstück 20 Prozent der Grundstücksfläche mit bodenschlüssiger Grünfläche auszustatten.
- (12) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.
- (13) In den allgemeinen Wohngebieten können in Anwendung von Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO statt der für Geschosswohnungsbauten erforderlichen Kinderspielplätze, diese Spielplätze auch als generationsübergreifende Gemeinschaftsanlagen mit einer Nutzfläche von mindestens 60 m<sup>2</sup> an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Stellen (Spielplatzsymbol mit Hinweis auf BayBO) der privaten Grundstücksflächen ausgebildet werden.

#### **§ 14 Grund- und Niederschlagswasser**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben 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“ innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.
- (2) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen, befestigten Anlieferungsbereichen sowie von Bereichen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist unter Beachtung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

#### **§ 15 Immissionsschutz**

- (1) Lärmkontingentierung Gewerbegebiete

Auf den gewerblichen Bauflächen gemäß Beiplan F.3. „Lärmkontingentierung für gewerbliche Nutzung“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bauflächen (Nummerierung siehe Beiplan F.3.)	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)	
	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
Gewerbefläche Baufeld 10-1 (LZ 1)	58,0	38,0
Gewerbefläche Baufeld 10-2 (LZ 2)	57,0	37,0
Gewerbefläche Baufeld 10-3 (LZ 3)	57,0	36,0
Gewerbefläche Baufeld 13-1 und westliche Teilfläche Baufeld 13-2 (LZ 1)	58,0	38,0
Gewerbefläche östliche Teilfläche Baufeld 13-2 (LZ 4)	57,0	35,0

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung  $L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j$  (dB) erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Für die im Beiplan F.3.1. dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektoren  $k$  mit den Sektorbezeichnungen A, B, C, D, E und F erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren  $k$

Sektoren	Beginn in Grad	Ende in Grad	Zusatzkontingent	
			$L_{EK,zus}$ in dB(A) / $m^2$	
			Tag	Nacht
A	50	90	0	1
B	90	135	0	0
C	135	340	12	17
D	340	0	9	13
E	0	30	2	5
F	30	50	1	4

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Gauß-Krüger-Koordinaten  $x = 4415250$  und  $y = 5358790$ , diese entsprechen den ETRS89-UTM-Koordinaten  $x = 637393$  und  $y = 5358118$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der oben angegebenen Anforderungen hervorgeht.

(2) Wohnungen im Gewerbegebiet

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Ferner sind Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Wohnungen auf der von den Hauptschallquellen abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

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

(3) Lärmschutzmaßnahmen für Baufeld 14 infolge von Gewerbelärm

- a) Die Schlafräume und Kinderzimmer sind an den in der Planzeichnung (Teil A) in Baufeld 14 (WA) entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden zu den lärmabgewandten, nicht gekennzeichneten Fassadenseiten zu orientieren.
- b) Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den in der Planzeichnung (Teil A) in Baufeld 14 entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese selbst keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO darstellen. Die Konstruktionen müssen einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinterliegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der Konstruktion zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nachzuweisen.
- c) Für mögliche Schlaf- und Kinderzimmer an den in der Planzeichnung (Teil A) in Baufeld 14 entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

(4) Lärmschutzmaßnahmen infolge Verkehrslärm

- a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 vorzusehen. Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.
- b) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden im WA die schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie eine von der entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassade abgewandte Orientierung aufweisen.

- c) Falls eine Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) über entsprechend höhere bewertete Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 verfügen. Schlaf- und Kinderzimmer an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, sofern kein weiteres Fenster desselben Raumes an einer nicht gekennzeichneten Fassade angeordnet ist. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 sind die Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.
  - d) An den Westfassaden aller Gebäude (Baufelder 3-1, 7-1, 10-1, 10-2 und 13-1), die direkt am Nestackerweg anliegen, sind keine Außenwohnbereiche und somit auch keine offenen Balkone, Terrassen etc. zulässig.
  - e) Abweichungen von den Festsetzungen gemäß Abs. 4a bis 4d sind nur möglich, wenn ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt wird, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte auf andere Art und Weise nachgewiesen wird.
- (5) Tiefgaragen  
Tiefgaragenrampen sind, soweit möglich, nicht gegenüber von Fenstern von Wohn- und Schlafräumen anzuordnen. Die Tiefgaragenabfahrten sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen aus Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten einzuhausen und die Innenwände der Einhausungen schallabsorbierend zu verkleiden. Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss hierzu ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt werden.
- (6) Wertstoffbehälter  
Die Wertstoffbehälter im Bereich der festgesetzten Wertstoffsammelstelle sind in schallgedämmter Ausführung nach dem Stand der Technik zu errichten.
- (7) Luftschadstoffe  
Als Festbrennstoffe für Feuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV (kleine und mittlere Feuerungsanlagen) sind nur Holzpellets zulässig, die nach Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind. Andere Festbrennstoffe, wie z. B. Stückholz, Holzkohle, Stein- oder Braunkohle sind nicht zulässig.

## § 16 Einfriedungen

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „Schnithecke“ bezeichneten Einfriedungen sind als Schnithecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß § 13 Abs. 1 mit einer Höhe von 1,5 m bis 1,8 m auszuführen. Ausschließlich auf der Innenseite können zusätzlich Drahtzäune oder Metallstab-/gitterzäune integriert werden.
- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „geschlossene Einfriedung“ bezeichneten Einfriedungen sind als Schnithecken gemäß Abs. 1, als Metallstab-/gitterzäune oder als Mauern mit einer Höhe von jeweils 1,0 m bis 1,5 m auszuführen. Die Errichtung von Gabionen ist unzulässig.

- (3) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „transparente Einfriedung“ bezeichneten Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0 m bis 1,5 m auszuführen.
- (4) Einfriedungen, ausgenommen solche entlang von öffentlichen Grünflächen, können für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden. Die erforderlichen Sichtfelder sind in diesen Fällen einzuhalten.

### **§ 17 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **C.3. Schlussbestimmungen**

### **§ 18 Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

- BP Nr. 288, „Sheridan-Kaserne“,  
in Kraft getreten am 26.01.2007.
- BP Nr. 288 A, „Sheridan-Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“,  
in Kraft getreten am 31.10.2008.

### **§ 19 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 20 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.

## D. Begründung

in der Fassung vom 28.08.2019.

### D.1. Anlass der Planung

Zur Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes der Sheridan-Kaserne wurde von der Stadt Augsburg auf Basis eines europaweiten Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2000 der BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ aufgestellt, der seit dem 26. Januar 2007 rechtsverbindlich ist. Auf dieser Grundlage ist die Entwicklung der Konversionsfläche seitdem sehr zügig vorangeschritten, wobei insbesondere die Vermarktung im Bereich der Wohnbauflächen die Erwartungen der Stadt bislang weit übertroffen hat, während die Entwicklung bei Gewerbeansiedlungen und der Nahversorgung deutlich langsamer verlief. Zudem liegt das Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Sheridan-Kaserne“ insbesondere auch darin, differenzierten Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen bereitzustellen.

Nach zwischenzeitlichem Verkauf aller Wohnbauflächen im Sheridan-Park besteht hier nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken, vor allem auch im Bereich des sozialen geförderten Wohnungsbaus sowie bei Baugruppen, die individuelle Wohnwünsche im Geschosswohnungsbau realisieren möchten. Diese Thematik wurde dem Bau- und Konversionsausschuss am 06. Mai 2010 in einem Bericht dargelegt, der daraufhin die Verwaltung beauftragte, durch den Sieger des Ideenwettbewerbs, das Büro BS+ aus Frankfurt (jetzt tobe.STADT), unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionsproblematik (B 17, Nestackerweg, Gewerbe) eine Rahmenplanung für den nordwestlichen Teilbereich des Sheridan-Parks mit dem Ziel zusätzlicher Wohnbauflächen ausarbeiten zu lassen.

Nach Vorliegen eines entsprechenden Bebauungskonzeptes mit einer Mischung aus untergeordnetem, nicht wesentlich störendem hochwertigem Gewerbe und Wohnen hat der Bau- und Konversionsausschuss am 03.08.2012 zugestimmt und beschlossen, auf dieser Basis die erforderlichen Bauleitplanverfahren (FNP, BP) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im nordwestlichen Teil des ehemaligen Kasernenareals angestrebte Umnutzung einzuleiten.

Für das Plangebiet östlich des Nestackerweges ist dabei eine Mischung aus Wohn- und hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgesehen, die entlang des Nestackerweges durch möglichst kompakte langgestreckte Baukörper auf den Lärm- eintrag dieses Verkehrsweges und der B 17 reagieren. In Richtung Osten zur zentralen Grünfläche des Sheridanparks hin werden kleinteiligere Geschosswohnungsbauten geplant.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes sowie der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das neue Quartier ist die Aufstellung des BP Nr. 288 B „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges“ erforderlich. Daneben musste auch der FNP für den Bereich „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges“ im Planungsraum Pfersee geändert werden.

Nachdem die Planungen zur weiteren Nutzung und Aktivierung des unmittelbar südlich des Grasigen Weges liegenden Gebäudes 116 infolge der Komplexität dieses Areals zeitversetzt zu der wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung der Flächen nördlich des Grasigen Weges verlaufen, wurde der BP Nr. 288 B in die beiden Teilbereiche Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“ und Nr. 288 B II „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, südlich des Grasigen Weges“ aufgegliedert und zunächst nur das vorliegende Verfahren BP Nr. 288 B I fortgeführt.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 288 B I ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Umgriff umfasst den Bereich im Nordwesten der ehemaligen Sheridan-Kaserne zwischen dem Nestackerweg im Westen, der Fl.Nr. 300/47, Gemarkung Pfersee, im Norden, der Siegfried-Aufhäuser-Straße (einschließlich) und dem Sheridanpark im Osten sowie der Fl.Nr. 194/21, Gemarkung Pfersee, (teilweise einschließlich) und der Straße „Grasiger Weg“ im Süden.

Das ca. 9,85 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes Augsburg unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Stadtbergen. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 3,2 km.

Der unmittelbar westlich angrenzende Nestackerweg fungiert als Schnittstelle zwischen der Stadt Stadtbergen und der Stadt Augsburg. Er stellt als stark befahrene Hauptverkehrsstraße über die Anschlussstelle Nestackerweg/Panzerstraße die Verbindung zur B 17 sicher. Mit der Einbeziehung der Siegfried-Aufhäuser-Straße (tlw.), der Ernst-Lossa-Straße und der Wilhelm-Reitzmayr-Straße in den räumlichen Geltungsbereich des BP wird die MIV-Erschließung der neuen Wohn- und sonstigen Nutzungen an die umliegenden örtlichen und überörtlichen Verkehrswege sichergestellt.

Mit der Einbeziehung der ehemaligen Kommandantur in den Umgriff des BP soll die in diesem Gebäude mittlerweile bereits vollzogene kirchliche Nutzung (evangelisches Gemeindezentrum) planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen, jeweils Gemarkung Pfersee, befinden sich größtenteils im Eigentum des Treuhänders der Stadt Augsburg, der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln (ehemals AGS). Lediglich die Grundstücke Fl.Nrn. 263/29, 263/30, 263/32, 263/33 und 263/34, allesamt Gemarkung Pfersee, liegen im Eigentum Dritter. Bei den teilweise bereits vorhandenen Straßen und Wegen (Siegfried-Aufhäuser-Straße, John-May-Weg, Ernst-Lossa-Straße) handelt es sich um Verkehrsflächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln befinden und künftig öffentlich gewidmet und an die Stadt Augsburg übertragen werden. Lediglich der Grasiger Weg befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Augsburg und liegt in der Verwaltung des Tiefbauamtes.

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

Die auf dem überplanten Areal im nordwestlichen Teil der ehemaligen Sheridan-Kaserne bis vor kurzem entlang des Grasigen Weges noch teilweise vorhandenen mehrgeschossigen ehemaligen militärischen Gebäude und Anlagen, wurden zwischenzeitlich bereits nahezu vollumfänglich zurückgebaut. Lediglich die innerhalb des Sheridanparks liegende ehemalige Kommandantur (Gebäude 165) blieb als Zeitzeuge der historischen Nutzung des Areals erhalten. Deren bereits genehmigte kirchliche Nutzung (ev. Gemeindezentrum) soll planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Zudem wurde in der südöstlichen Ecke des Planareals auf Grundlage der Vorgaben des rechtskräftigen BP Nr. 288 bereits ein zweigeschossiges Gebäude für die Kirchengemeinde der Alt-Katholischen Kirche neu errichtet. An der Ecke Nestackerweg/Ernst-Lossa-Straße ist darüber hinaus eine Kindertagesstätte entstanden. Mit der Siegfried-Aufhäuser-Straße und der Ernst-Lossa-Straße sind im Plangebiet bereits neue Verkehrswege und Erschließungsstrukturen vorhanden, die baulich auf die bislang vorgesehene gewerbliche / Mischnutzung des Areals abgestellt sind. Die sonstigen überplanten Flächen sind nach erfolgtem Rückbau der militärischen Baustrukturen zwischenzeitlich weitestgehend brach gefallen.

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich mit dem „Sheridan-Center“ ein attraktiver Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt für die Bewohner des Sheridan-Parks und dessen Umgebung, welcher nach der am 24.11.2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) der Stadt Augsburg eine wichtige Funktion als Nahversorgungsanbieter für die wohnortnahe Versorgung übernimmt. Das hier vorhandene dreigeschossige Gebäude erstreckt sich riegelartig parallel zur Stadtberger Straße. Zwischen der Siegfried-Aufhäuser-Straße und der Otto-Schalk-Straße folgen zwei- bis viergeschossige Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten bis auf Höhe des John-May-Weges. Östlich dieser Wohngebäude sowie östlich der weiteren Plangebietsgrenze folgt die zentrale Grünanlage des Sheridanparks. Dieser Park bietet den jetzigen Bewohnern und auch künftigen Anwohnern ein hochwertiges Freiflächenangebot und fungiert als kommunikatives Zentrum mit unterschiedlichsten Freizeit- und Erholungsangeboten (Spiel- und Ruhezeiten) für die einzelnen Nutzer.

Südlich des Grasigen Weges finden sich vorwiegend großflächige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen. Zudem erstreckt sich hier das historisch bedeutende, zweigeschossige Gebäude 116 in West-Ost-Richtung parallel zum Grasigen Weg. Östlich dieser gewerblich genutzten Flächen setzt sich der zentrale Grünzug des Sheridanparks nach Süden fort.

Das unmittelbar westlich des Nestackerweges bereits auf der Flur der Nachbarkommune Stadtbergen liegende Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungsstrukturen geprägt. Südlich des Schlaugrabens finden sich vorwiegend nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen mit eingeschossigen zum Teil großmaßstäblichen Gebäuden. Der Bereich nördlich des Schlaugrabens bis auf Höhe der Straße „Stadtberger Steig“ wird vorwiegend durch Wohnnutzung in Form von bis zu viergeschossigen, nord-süd-ausgerichteten Geschosswohnungsbauten ge-

prägt. Zudem wurde hier vor kurzem eine Wohnanlage für sozialen geförderten Wohnraum errichtet. Nördlich dieser Wohnnutzung findet sich ein U-förmig ausgebildetes Verwaltungsgebäude des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg („Landwirtschaftsschule Augsburg“), sowie Gebäude für die Unterbringung von Geflüchteten. Im Anschluss an diese Nutzungen auf Stadtberger Flur folgt im Westen die vierspurige Bundesstraße 17.

#### **D.2.4. Topografie und Vegetation**

Das Areal östlich des Nestackerweges ist mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 481,0 m ü. NN im nördlichen Teil und ca. 482,5 m im Bereich des Grasigen Weges weitestgehend eben. Naturnahe Elemente im Bereich des überplanten Areals finden sich nördlich entlang des Grasigen Weges, östlich des Nestackerweges sowie entlang der östlichen Grenze des Umgriffes am Übergang zur Grünzone des Sheridanparks. Hier sind straßenbegleitende Baumreihen sowie verschiedene markante Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Ausprägung vorhanden. Die Gehölzstrukturen nördlich des Grasigen Weges (A-1498-001, -002) und westlich des Sheridanparks (A-1498-005) sind ebenso, wie vier markante Einzelbäume entlang des Nestackerweges (A-1498-007, -008, -009, -010) und zwei markante Einzelbäume westlich des Sheridanparks (A-1498-014, -015) in der Stadtbiotopkartierung Augsburg als geschützte Biotopstrukturen/-bäume erfasst. Sonstige markante Bestandsbäume oder streng bzw. besonders geschützte Pflanzenarten sowie Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Im Zuge des Ausbaues der im Planbereich bereits vorhandenen Wegeverbindungen (John-May-Weg etc.) wurden in jüngster Vergangenheit wegebegleitend auch bereits mehrere Laubbäume jüngeren Alters neu gepflanzt. Der Großteil des Plangebietes ist als Rohboden mit unterschiedlichsten Sukzessionsstadien ausgebildet.

#### **D.2.5. Geologie, Hydrologie, Altlasten**

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. Infolge der in der Vergangenheit bereits erfolgten Bau- bzw. Rückbautätigkeiten ist der Untergrund im Plangebiet jedoch nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung anzutreffen.

Auf Grundlage der im Rahmen der Aufstellung und Realisierung des BP Nr. 288 durchgeführten Untersuchungen und Erkundungsmaßnahmen sind zwei Bereiche des Plangebietes (Baufeld 3-1 und 3-2, Baufeld 9 - ehem. Gebäude 152) noch als Altlastenverdachtsflächen eingestuft. Im Zuge der bereits erfolgten Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen wurden die bekannten Belastungen und Altlasten unter Einschaltung eines Fachgutachters und Beteiligung des Umweltamtes sowie der sonstigen zuständigen Fachbehörden bereits weitestgehend saniert. Mit der Kennzeichnung dieser Flächen in der Planzeichnung (Teil A) kommt die Stadt ihrer Hinweispflicht nach. Eine Gefährdung der nun vorwiegend geplanten schutzbedürftigeren Nutzungen ist hierdurch nicht gegeben. Unabhängig davon ist aufgrund der geplanten sensibleren Nutzungen (Wohnen, Spielplatz etc.) ggf. noch weiterer Erkundungsbedarf in den gekennzeichneten Bereichen nötig. Bei Bedarf werden von der Treuhänderin daher noch ergänzende Untersuchungen und Sanierungen durchgeführt, bevor die Grundstücke dann an die jeweiligen Nutzer weitergegeben werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Planumriffes des Areals befindet sich der nur temporär wasserführende Schlaugraben (Gewässer 3. Ordnung) östlich entlang des Nestackerweges auf der Gemarkung der Stadt Stadtbergen. Der auf Höhe des John-May-Weges querende und bis zur Stadtberger Straße nach Norden führende Schlaugraben ist als zumeist trockenliegendes, offenes Gerinne ausgebildet. Der Graben führt ausschließlich bei Starkregenereignissen oder anderen Extremereignissen Wasser, wobei der Zufluss aus Westen infolge der vorhandenen Rohrquerung unter dem Nestackerweg hindurch nur gedrosselt erfolgt. Um bei Starkniederschlägen oder anderen Extremereignissen ein verfrühtes Austreten von Wasser aus dem Schlaugraben verhindern zu können, wird der östlich entlang des Grabens geplante Weg höhenmäßig am Nestackerweg orientiert. Zudem wird den Bauherren empfohlen die geplanten Gebäude baulich auf austretendes Wasser und hoch anstehendes Grundwasser abzustellen.

Der höchste Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach Angaben der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg zwischen ca. 478 und 480 m ü. NN und damit ca. 2,5 bis 3,0 m unter der jeweils maßgebenden Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordosten. Als nächster Vorfluter verläuft die Wertach in einem Abstand von ca. 1 km östlich des Plangebietes nach Norden.

#### **D.2.6. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist für den MIV über die Siegfried-Aufhäuser-Straße im Norden an die Stadtberger Straße angebunden. Außerdem besteht über die Ernst-Lossa-Straße und die Max-Josef-Metzger-Straße eine Anbindung an den Nestackerweg, der sich westlich des Plangebietes befindet. Über die Stadtberger Straße besteht in östlicher Richtung eine Verbindung zur Augsburger Innenstadt und nach Westen über die Bismarckstraße ins Zentrum der Nachbarkommune Stadtbergen. Die Anbindung des Planareals an das überörtliche Straßennetz ist über die Anschlussstelle Panzerstraße/Nestackerweg an die Bundesstraße 17 gewährleistet. Über die B 17 wird der Verkehr über die ca. 7 km nördlich liegende Anschlussstelle Augsburg-West unmittelbar auf die Autobahn A 8 / E 52 abgeleitet, während in Richtung Süden eine Verbindung nach Landsberg und zur A 96 München-Lindau besteht.

Die ÖPNV-Anbindung im Norden des Plangebietes ist im Regelbetrieb durch die Straßenbahnlinie 3 über die Haltestelle „Westfriedhof“ sichergestellt. Die Straßenbahnen verkehren hier zu Tageszeiten im 5- bzw. 10-Minuten-Takt und in den Randzeiten im 15-Minuten-Takt. Im Süden des Plangebietes ist im Regelbetrieb durch die Buslinie 42 über die Haltestelle „Pröllstraße“ die ÖPNV-Anbindung sichergestellt. Die Busse verkehren hier ausschließlich von Montag bis Freitag zu Tagzeiten im 30-Minuten-Takt.

Die entlang der umliegenden Straßen, der bereits im Plangebiet vorhandenen Straßen und Grünachsen sowie im benachbarten Sheridanpark verlaufenden Fuß- und Radwege stellen die fuß- und radläufige Verbindung des Plangebietes mit der Umgebung sicher.

### **D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Planungsvorgaben**

#### **D.3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Nachdem die geplante Umnutzung für Wohn-, gewerbliche sowie gemeinnützige Zwecke aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP bislang nicht möglich war, wurde vom Stadtrat am 20.06.2013 die Änderung des FNP für den Bereich „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges“ im Planungsraum Pfersee beschlossen.

In dieser Änderung ist der nördliche und östliche Teil des Plangebietes im FNP als „Wohnbauflächen“ dargestellt, entlang des Nestackerweges und teilweise im östlichen Bereich mit „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Die durch nichtstörende Gewerbe oder Dienstleistungen genutzten Teilbereiche nordöstlich und östlich des Knotens Grasiger Weg/Nestackerweg sind als „Gewerbegebiete“ ausgewiesen. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind diese Flächen mit „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Die Ost-West-Verbindungen im Bereich Grasiger Weg und John-May-Weg sind als „allgemeine Grünflächen“ ausgewiesen. Zudem ist der geplante Spielplatz in der Mitte des Wohnquartiers gekennzeichnet. Innerhalb der gesamten Bauflächen des Plangebietes sind in der FNP-Änderung die zu erhaltenden bzw. bereits umgesetzten Gehölzstrukturen als „Einzelbäume oder Alleen“ bzw. „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ dargestellt. Zudem hat die Kennzeichnung der gesamten überplanten Flächen als „Altlasten“ auch weiterhin Bestand.

Die Änderung des FNP wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Regierung von Schwaben im Amtsblatt der Stadt Augsburg, Nr. 45/46 2015 am 13.11.2015 wirksam. Der BP Nr. 288 B I lässt sich somit aus den Darstellungen des geänderten FNP entwickeln.

#### **D.3.2. Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des seit 26.01.2007 rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ (siehe Anlage F.2.). Die Zielsetzung dieses BP 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 Mischgebietsflächen und insbesondere im Osten ca. 19 ha Wohngebietsflächen ausgewiesen. Zwischen diesen Nutzungen wird das Areal von einem rund 20 ha großen Landschaftspark („Sheridanpark“) durchzogen.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 288 B I wird der bislang vorwiegend als Gewerbegebiet sowie nördlich des John-May-Weges und östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße auch als Mischgebiet ausgewiesene nordwestliche Teilbereich des BP Nr. 288, geändert und insoweit aufgehoben.

Im Norden des Geltungsbereiches des BP Nr. 288 B I wird der BP Nr. 288 A „Sheridan-Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“ teilweise tangiert. Die Zielsetzung des

seit 31.10.2008 rechtsverbindlichen BP Nr. 288 A liegt in der planungsrechtlichen Sicherung einer Sondernutzung mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen an der Ecke Stadtberger Straße/Nestackerweg. Damit soll eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung für den nordwestlichen Wohneinzugsbereich des Stadtteiles Pfersee und für die Wohnbevölkerung im Sheridan-Park erreicht werden. Mit der Aufstellung des BP Nr. 288 B I wird der als verkehrsberuhigter Bereich in westlicher Verlängerung der Siegfried-Aufhäuser-Straße festgesetzte Teilbereich sowie ein geringer Teil der Verkehrsflächen der Siegfried-Aufhäuser-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. Stadtentwicklungskonzept**

Das STEK dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und soll fachübergreifende Antworten auf die allgemeinen Megatrends und Zukunftsthemen (demographischer und sozialer Wandel der Stadtgesellschaft, Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten, Klimawandel, Digitalisierung, integrierte Mobilität etc.) geben. Der aktuell vorliegende Vorentwurf STEK, der vom Stadtrat am 29.06.2017 beschlossen wurde, gibt auch für das Areal der Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges, wesentliche Zielsetzungen für verschiedene Handlungsfelder vor.

Das Plangebiet liegt südlich einer Hauptentwicklungsachse, die sich von der Innenstadt über das Stadtteilzentrum Pfersee bis nach Stadtbergen erstreckt. Eine entsprechende Anbindung (z. B. ÖPNV) an das Stadtteilzentrum Pfersee ist über diese Hauptentwicklungsachse gewährleistet. Zudem wird der Planbereich als Bauflächenentwicklungspotenzial (der Großteil für Wohnbauflächen, im Südwesten für gewerbliche Bauflächen) und somit als geeigneter Bereich für eine mögliche Siedlungserweiterung (Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) ausgewiesen. Die Nachnutzung der ehemaligen Konversionsfläche entspricht hierbei dem Handlungsziel einer Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotenzialen im innerstädtischen Siedlungsbereich.

Die Attraktivität des geplanten Baugebietes wird auch durch den bestehenden Westpark, der laut STEK nach Norden über das Gaswerk bis in die Nachbarkommunen sowie nach Süden über den sog. „Vehicle-Park“ bis zur Wertach verlängert werden soll, untermauert. Im Hinblick auf eine anzustrebende soziale Durchmischung des neuen Baugebietes sind verschiedene Wohnbauformen sowie ein entsprechender Anteil für geförderten bzw. preisgebundenen Wohnraum einzuplanen. Neben der Anwendung des Qualitätshandbuches (Zielsetzung: Definierung von Qualitätsstandards beim Bauen) ist auch auf eine energetische bzw. zukunftsweisende Bauform hinzuwirken.

### **D.3.5. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten in Augsburg**

Mit Beschluss vom 29.06.2017 hat der Stadtrat der Stadt Augsburg einen Grundsatzbeschluss zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Augsburg gefasst. Dieser enthält als Anlage eine von der Bauverwaltung entwickelte Konzeption zur künftigen Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten in Augsburg welche von der Stadtverwaltung zukünftig bei der Prüfung von Einzelvorhaben sowie als Maßstab für die Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen verbindlich anzuwenden ist.

Bordelle, bordellartige Betriebe und sexbezogene Vergnügungsstätten sollen demgemäß, sofern keine konkreten Ausschlussgründe vorliegen, Gewerbegebieten vorbehalten sein. Dieser Grundsatz wird durch die Rechtsprechung gedeckt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sämtliche anderen Gebietskategorien vor der Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungsstätten geschützt bleiben und gegebenenfalls durch bauleitplanerische Steuerung nebst Sicherungsinstrumenten geschützt werden müssen.

### **D.3.6. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg (EHK 2016)**

Die am 24.11.2016 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) der Stadt Augsburg stellt ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Augsburg dar.

Nach dem EHK 2016 liegt das Plangebiet in keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Der unmittelbar nördlich, am Knoten Stadtberger Straße / Nestackerweg angrenzende Solitärstandort Sheridan-Center übernimmt eine wichtige Funktion als Nahversorgungsanbieter für die wohnortnahe Versorgung der neuen Wohnbevölkerung des Sheridan-Parks und der Bevölkerung im Westen Pfersees. Zudem liegt in östlicher Nachbarschaft des Planareals das Stadtteilzentrum Pfersee, das im EHK als schützenswerter Bereich ausgewiesen ist. Nach den Zielen des EHK 2016 sind außerhalb von ausgewiesenen Standortbereichen keine weiteren Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen.

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

### **D.4.1. Ziele der Planung, Planungskonzept**

#### Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine weitest gehende Umwidmung von bisher im Nordwesten des Sheridan-Parks östlich des Nestackerweges und nördlich des Grasigen Weges für gewerbliche bzw. gemischte Nutzungen vorgehaltenen Flächen zu künftigen Wohnbauflächen und in geringem Umfang zu hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Wohnquartieren soll der nach wie vor sehr großen Nachfrage nach Wohnraum im Bereich des Sheridan-Parks Rechnung getragen werden, zumal die Vermarktung von gewerblichen Flächen hier bislang schleppender

verlief. Mit der geplanten Wohnbebauung wird auch ein Lückenschluss zwischen der bereits auf dem Sheridan-Areal vorhandenen Neubebauung (Wohnbebauung südlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße) und der Wohnbebauung auf Stadtberger Flur (zwischen Stadtberger Steig und Schlaugraben) geschaffen. Zudem kann mit dem teilweise geplanten Wohnraum für sozialen geförderten Wohnungsbau dem in diesem Bereich im Stadtgebiet vorhandenen Defizit begegnet und eine verträgliche soziale Durchmischung innerhalb des neuen Stadtquartiers gewährleistet werden.

Die künftig zusätzlich hinzukommende Wohnbevölkerung im Sheridan-Park löst grundsätzlich weiteren Gemeinbedarf (Kita, Schule) aus. Der Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen kann in der südlich der Ernst-Lossa-Straße bereits bestehenden Kindertagesstätte gedeckt werden, während dem zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen durch die bereits vorgenommene Erweiterung der Westparkschule Rechnung getragen wurde. Zudem werden bereits vorhandene gemeinnützige Einrichtungen im Zuge der aktuellen Planung planungsrechtlich gesichert (Alt-Katholische Kirche, evangelisches Gemeindezentrum).

Die Veränderung des Nutzungsschwerpunktes von Gewerbe / Mischnutzung zu vorwiegend Wohnen wird auch zu einer generellen Verminderung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Lkw-Anteils, im Nordwesten des Sheridan-Parks und dessen Umgebung führen.

Eine Auflockerung und Anbindung des neuen Quartiers an den zentralen Grünzug des Sheridanparks soll durch neue gebietsbezogene Grünstrukturen mit integrierten Spielbereichen erzielt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Umnutzung sowie der sonstigen Planungsziele müssen die im rechtsverbindlichen BP Nr. 288 bislang ausschließlich als Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen teilweise in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie in Flächen für den Gemeinbedarf (ehem. Kommandantur etc.) umgewidmet werden. Demzufolge ist die Aufstellung des BP Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges“ erforderlich.

#### Planungskonzept

Das Konzept für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Teilbereiches der ehemaligen Sheridan-Kaserne wurde in einer städtebaulichen Rahmenplanung (aktuelle Fassung vom August 2017, siehe Anlage F.4. „Städtebauliche Rahmenplanung“) vom Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, dem Büro BS+ aus Frankfurt (jetzt tobe.STADT) ausgearbeitet. Das hierbei aufgezeigte städtebaulich funktionale Konzept fungiert als Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung auf der Ebene des BP.

Als städtebauliches Rückgrat für das neue Quartier östlich des Nestackerweges fungieren viergeschossige, flankierend zum Straßenraum angeordnete Geschosswohnungsbauten und drei- bis maximal fünfgeschossige Dienstleistungseinheiten parallel entlang des Nestackerweges (Baufeld 3-1, 7-1, 10-1, 10-2, 13-1), die mit einem vier- bis fünfgeschossigen Gebäude an der Südwestecke abschließen. Diese künftig ca. 13 bis 14 m (WA) bzw. bis ca. 17 m (GE) hohen Gebäudekörper verleihen dem neuen Quartier eine städtebauliche Raumkante entlang des Nestackerweges und fungieren gleichzeitig

auch als wirksamer Schutz der Hinterliegerbebauung vor dem Lärmeintrag des Nestackerweges und der B 17. Nach Osten zum zentralen Sheridanpark hin sowie nach Süden zum Grasigen Weg hin sind zwei- bis maximal viergeschossige, kleinteiligere Etagenwohnanlagen / Stadthäuser geplant.

Die durch den Lärmeintrag der B 17 und des Nestackerweges am stärksten tangierten Bereiche an den Ecken Grasiger Weg / Nestackerweg und Wilhelm-Reitzmayr-Straße / Nestackerweg (Baufeld 10-1, 10-2, 13-1 und 13-2) werden für vorwiegend drei- bis viergeschossige, nach Süden geöffnete, weitestgehend U-förmige Gebäudeeinheiten ausgelegt. Sie sollen durch nicht wesentlich störende, hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Büros etc. genutzt werden, um das angrenzende Wohnen nicht zu beeinträchtigen.

Mit bis zu fünfgeschossigen Gebäudekörpern mit einer Höhenausdehnung von maximal 17 m soll auf den gewerblichen Bauflächen nördlich der Ecke Grasiger Weg/Nestackerweg (Baufeld 13-1, 10-2 und 10-1) ein verträglicher gestalterischer Übergang zwischen der im Norden des Plangebietes neu geplanten Wohnbebauung und dem markanten, bis zu 26 m hohen Hochpunkt („Sheridan Tower“) in südlicher Nachbarschaft des Planumgriffes geschaffen werden. Südöstlich der Ecke Ernst-Lossa-Straße / Nestackerweg (Baufeld 10-1) wurde auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 bereits eine Kindertagesstätte errichtet, die Bestandsschutz genießt. Als Abschirmung der Lärmeinträge aus dem Nestackerweg bzw. der B 17 wurde auch für dieses Vorhaben entlang des Nestackerweges ein weitestgehend L-förmiger, nach Westen abgeschirmter Gebäudekomplex umgesetzt. Dieser Bereich soll planungsrechtlich analog zu den südlich benachbarten hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ausgerichtet werden.

Im Südosten des Planbereiches wurde ebenfalls auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 bereits ein Gebäude durch die Alt-Katholische Gemeinde (Baufeld 15-2) errichtet. Zudem wird die ehemalige Kommandantur (Gebäude 165, Baufeld 15-1) innerhalb der zentralen Parkanlage des Sheridanparks zwischenzeitlich bereits als evangelisches Gemeindezentrum nachgenutzt. Diese Anlagen, sowie die östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße bereits zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens des evangelischen Gemeindezentrums umgesetzte Stellplatzanlage sollen planungsrechtlich als Gemeinbedarfsflächen gesichert werden.

Die gesamte Erschließung des neu geordneten Quartiers orientiert sich im Wesentlichen an der Struktur des bereits rechtsverbindlichen BP Nr. 288, zumal diese mit der Siegfried-Aufhäuser-Straße und der Ernst-Lossa-Straße bereits größtenteils im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld baulich umgesetzt ist. Lediglich die Wilhelm-Reitzmayr-Straße wurde bislang noch nicht hergestellt und soll im Zuge der geplanten Umnutzung geringfügig nach Norden verschoben sowie hinsichtlich der Querschnittgestaltung an die neu geplanten Nutzungen angepasst werden.

Letztlich wird die geplante Umnutzung in Verbindung mit den geplanten baulichen Anpassungen der bereits im rechtsverbindlichen BP Nr. 288 planungsrechtlich gesicherten Verkehrswege für das gesamte Quartier und dessen unmittelbare Umgebung eine deutlich wahrnehmbare Verringerung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Lkw-Verkehrs, nach sich ziehen. Die für die einzelnen Nutzungen (Geschosswohnun-

gen, Dienstleistungen etc.) im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sollen weitestgehend in Form von Tiefgaragen unter den jeweiligen Gebäuden nachgewiesen werden. Dadurch kann in dem neuen Quartier ein intensiv begrüntes, hochwertiges Wohnumfeld gewährleistet werden.

Durch neue gebietsbezogene Grünstrukturen mit integrierten Spieleinrichtungen können die einzelnen Teilbereiche des neuen Quartiers an die zentrale Grünanlage des Sheridanparks angeschlossen werden. Zusammen mit den straßen- und wegebegleitenden Baumreihen und den künftigen privaten Gartenbereichen kann eine angemessene Durchgrünung des überplanten Areals sichergestellt werden.

## **D.4.2. Art der baulichen Nutzung**

### **D.4.2.1. Allgemeine Wohngebiete**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hinsichtlich ihres Flächenbedarfes bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept und der angestrebten hohen Wohnqualität in dem neuen Stadtquartier vereinbar.

Um auch der Nachfrage nach einkommensorientiertem geförderten Wohnraum im Plangebiet gerecht werden zu können, werden die geplanten Wohnbauflächen in dem nordwestlichen Quartiersbereich zwischen John-May-Weg, Nestackerweg und Siegfried-Aufhäuser-Straße (Baufeld 3-1 und 3-2) und dem südlich davon liegenden Bereich zwischen Ernst-Lossa-Straße, Nestackerweg und John-May-Weg (Baufeld 7-1 und 7-2) für den sozialen geförderten Wohnungsbau (WA<sub>soz</sub>) vorgesehen. In diesen Wohnquartieren, die einen Anteil von über 30 % der im Plangebiet neu ausgewiesenen Wohnbauflächen umfassen, müssen sämtliche neuen Wohneinheiten so geplant und ausgeführt werden, dass sie mit Mitteln des einkommensorientierten Wohnungsbaus gefördert werden können. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 29.10.2015 werden die betreffenden Grundstücksflächen direkt an die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben (ehemals WBG) vergeben, so dass auch eine adäquate Umsetzung des einkommensorientierten geförderten Wohnungsneubaus auf diesen Flächen gesichert ist. Damit kann auch dem diesbezüglich im Stadtgebiet vorhandenen Bedarf im Sheridan-Park anteilig Rechnung getragen und eine verträgliche soziale Durchmischung innerhalb des neuen Stadtquartiers gewährleistet werden.

### **D.4.2.2. Gewerbegebiete**

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Lagerhäuser und Lagerplätze sind mit der für den Sheridan-Park verfolgten Planungsabsicht nach hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten gestalterisch nicht vereinbar. Tankstellen sind hinsichtlich ihres Emissionsspektrums nicht mit der in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Wohnnutzung vereinbar, zumal die Ansiedlung einer Tankstelle eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens rund um den Nestackerweg nach sich ziehen würde.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Discotheken) sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution werden in den hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese

Nutzungen durch ihr Störpotential vor allem hinsichtlich Lärmemissionen und Kundenverkehr hohe Konflikte insbesondere mit dem geplanten Wohnen und der bestehenden benachbarten Kindertagesstätte auslösen würden. Die Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten (u. a. Spielhallen und Wettbüros) würde eine Minderung der Gebietsqualität im Gewerbegebiet herbeiführen und zudem das klassische Gewerbe verdrängen. Vergnügungsstätten und Betriebe des Rotlichtmilieus suchen oftmals die „räumliche Nähe“ zueinander, um gewisse „Synergieeffekte“ zu nutzen. Eine derartige Ansiedlung dieser Nutzungen würde zwangsläufig die Funktion des gesamten Gebiets des sehr hochwertigen Sheridan-Parks nachhaltig verschlechtern. Mit dem Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution kann städtebaulichen Fehlentwicklungen gegengesteuert und ein Trading-Down-Effekt innerhalb des Sheridan-Parks vermieden werden. Dies entspricht dem Ergebnis nach Anwendung des Prüfschemas der in D.3.5. beschriebenen Konzeption, bezogen auf die planerischen Vorgaben und standortbezogenen Besonderheiten.

Im Rahmen des bestehenden Grundsatzbeschlusses zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros vom 14.04.2011 sind räumliche Kriterien für eine ausreichende konzeptionelle Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen/Wettbüros u. ä. innerhalb des Stadtgebietes festgelegt. Demnach ist das Plangebiet des BP Nr. 288 B I als „Tabubereich“ im Sinne des o. g. Grundsatzbeschlusses einzuordnen, da sich im unmittelbaren Bereich Kinder- und Jugendeinrichtungen und Wohngebiete befinden.

Zur Erhaltung und Stärkung des Stadtteilzentrums Pfersee und der Einzelhandelsstrukturen Stadtbergens werden Verkaufsstätten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen, wobei diese dem Gewerbebetrieb jeweils zugeordnet und ihm gegenüber vom Umfang her untergeordnet sein müssen. Im Regelfall ist bei maximal 10 % der Betriebsfläche bzw. maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von einem untergeordneten Umfang auszugehen. Die vertriebenen Waren müssen stets in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt sie müssen dort hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein. Die vorgenommene Beschränkung auf reinen „Werksverkauf“ trägt auch der am 24.11.2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) der Stadt Augsburg Rechnung, welches ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Stadt Augsburg darstellt. Nach dem EHK übernimmt der südöstlich des Knotens Stadtberger Straße / Nestackerweg vorhandene Supermarkt („Sheridan-Center“) bereits eine wichtige Funktion als Nahversorgungsanbieter für die wohnortnahe Versorgung der neuen Wohnbevölkerung des Sheridan-Parks und der Bevölkerung im Westen Pfersees.

Letztlich sollen die festgesetzten Gewerbegebiete im Plangebiet für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden hochwertigen Dienstleistungs-, Gewerbebetrieben und Büros Verwendung finden. Dies kann zusätzlich beim Verkauf der Flächen durch den Treuhänder Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln (ehemals AGS) gesteuert werden.

#### D.4.2.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der angestrebten Erweiterung des Angebots an Wohnraum im Sheridan-Park nimmt auch die Wohnbevölkerung zu, wodurch wiederum ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird.

Der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen kann durch den bereits umgesetzten Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Areal südöstlich des Knotens Nestackerweg /Ernst-Lossa-Straße (Baufeld 10-1) gedeckt werden. Diese Einrichtung wurde auf Basis des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 innerhalb der hier planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzflächen genehmigt. Demzufolge wird an der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich auch weiterhin festgehalten.

Die zwischenzeitlich bereits als evangelisches Gemeindezentrum umgenutzte ehemalige Kommandantur (Gebäude 165, Baufeld 15-1) im Sheridanpark wird in dieser Nutzungsart („kirchliche Nutzung“) festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Die bereits östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße umgesetzte Pkw-Stellplatzfläche wird diesem Nutzungszweck („Fläche für Gemeinbedarf“) ebenfalls planungsrechtlich zugeordnet und somit der erforderliche Stellplatzbedarf gesichert. Zudem wurde auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 im Südosten des Plangebietes unmittelbar nördlich des Grasigen Weges bereits eine Einrichtung der „Alt-Katholischen Kirche“ neu gebaut. In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zu der kirchlichen Einrichtung soll in naher Zukunft ergänzend ein „Trauerhaus“ entstehen. Zudem wurde im Süden der „Alt-Katholischen Kirche“ an der Schnittstelle zur Grünanlage des Sheridanparks und zum Grasigen Weg zwischenzeitlich ein Glockenturm errichtet. Zur dauerhaften Sicherung der kirchlichen Einrichtungen werden diese Areale (Baufeld 15-2) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kirchliche Nutzung“ festgesetzt.

#### D.4.2.4. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, da eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bedeuten und der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten innerstädtischen Wohn- und Gewerbequartiers widersprechen würde.

### D.4.3. Maß der baulichen Nutzung

#### D.4.3.1. Allgemeine Wohngebiete

Die in den allgemeinen Wohngebieten jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 orientieren sich an der baulichen Dichte in den vergleichbaren Gebietsnutzungen auf Augsburger (Ostteil „Sheridan-Park“) und Stadtberger Flur in Nachbarschaft des Plangebietes. Der nach § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige Höchstwert (GRZ 0,4) wird eingehalten. Für die Geschossflächenzahl gilt nach § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten eine Obergrenze von 1,2. Eine Überschreitung dieser Obergrenze der Geschossflächenzahl kann immer dann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Möglichkeit wird im Plangebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,4 auf dem straßenbegleitenden Baufeld 3-1 entlang des Nestackerweges, den unmittelbar zur zentralen Parkanlage des Sheridanparks ausgerichteten Baufeldern 9 und 12 und dem nördlich an den Grasigen Weg anschließenden Baufeld 14 Gebrauch gemacht.

In allen anderen geplanten allgemeinen Wohngebieten wird hingegen eine unter dem Höchstwert der BauNVO (GFZ 1,2) liegende Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Abgesehen davon, dass in den geplanten Wohngebieten somit von einer mittleren Geschossflächenzahl von 1,2 ausgegangen werden kann, liegen im Plangebiet auch besondere städtebauliche Gründe vor, welche die vorgenannte Überschreitung (GFZ 1,4) der Geschossflächenzahl in den randlichen Baufeldern des neuen Stadtquartiers rechtfertigen. So sollen am Rand des neuen Quartiers entlang des Nestackerweges, des Grasischen Weges und der Grünanlage des Sheridanparks drei- bis viergeschossige, bis zu 14 m hohe Gebäude realisiert werden können, die dem neuen Quartier in alle Richtungen eine städtebaulich markante Raumkante verleihen. Infolge der nur wenigen im Sheridan-Park noch für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale soll dem weiterhin bestehenden Wohnraumbedarf, insbesondere im Bereich des sozialen bzw. einkommensorientierten geförderten Wohnungsbaues (Baufeld 3-1, 3-2, 7-1, 7-2), durch eine möglichst kompakte Bebauung Rechnung getragen werden. Entlang des Nestackerweges wird durch eine höhere Randbebauung (Baufeld 3-1, 7-1) ein wirksamer Schutz der im rückwärtigen Bereich des neuen Quartiers geplanten Wohnnutzungen vor den Verkehrslärmemissionen der B 17 und des Nestackerweges gewährleistet und somit in diesen Bereichen ein zusätzlicher Beitrag für gesunde Wohnverhältnisse geleistet.

Die im BP nun zusätzlich vorgesehenen öffentlichen Grünflächenachsen und großflächigen öffentlichen Parkanlagen tragen zu einer wirksamen Kompensation der in Teilbereichen erfolgenden Überschreitung der Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl bei. In Anbetracht der vorgenannten, besonderen städtebaulichen Gründe, die bei der Umnutzung des Areals im Nordwesten des Sheridan-Parks zu berücksichtigen sind, ist eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl in den randlichen Baufeldern der neu geplanten allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich vertretbar, zumal im gesamten Plangebiet und dessen Nachbarschaft trotz dieser teilweisen Überschreitung weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Abschirmung der rückwärtigen Wohngebäude vor den Verkehrsräuschen des Nestackerweges und der B 17, wird für die straßenbegleitenden Wohngebäude im Baufeld 3-1 und 7-1 die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf IV festgesetzt. Zudem ist in diesen Bereichen eine Gebäudeoberkante von mindestens 13 m und maximal 14 m umzusetzen.

Um einerseits eine abgestufte Höhenentwicklung zum Inneren des neuen Wohnquartiers gewährleisten zu können, andererseits aber auch die für den sozialen bzw. einkommensorientierten geförderten Wohnungsbau nötige Kompaktheit der künftigen Gebäude sicherstellen zu können, werden im Baufeld 3-2 Gebäude mit zwingend III Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhenentwicklung reagiert hierauf, indem eine maximale Gebäudeoberkante von 11 m für diese Gebäude festgelegt wird.

In den Baufeldern 7-2 (WA<sub>soz</sub>), 8, 11-1 und 11-2 im Inneren des neuen Wohnquartiers sollen mindestens zwei bis maximal dreigeschossige Wohngebäude mit einer maximalen Höhenausdehnung von 11 m entstehen können. Mit diesen Vorgaben soll hier der zum Inneren des neuen Wohnquartiers hin angestrebten, abgestuften Höhenentwicklung des neuen Gebietes Rechnung getragen werden.

Für die neuen Wohngebäude in den Baufeldern 9 und 12 wird eine gestaffelte Höhenentwicklung zum unmittelbar benachbarten Sheridanpark sichergestellt, wobei der höhere, dominantere Gebäudeteil mit einer Gebäudeoberkante von 13 bis 14 m und zwingend IV Vollgeschossen zum Park hin orientiert wird, während zur Siegfried-Aufhäuser-Straße eine um ein Geschoss (zwingend III Geschosse) geringere Höhenausdehnung von 10 bis 11 m gesichert wird. Mit dieser Festsetzung soll eine markante Bebauung am Übergang zum zentralen Sheridanpark gesichert werden, die diesem auch eine klare räumliche Fassung gibt.

Im Baufeld 9 wird für den westlichen Teilbereich der hier geplanten Bebauung auf der Südseite eine Höhenausdehnung von maximal 7,5 m zugelassen. Mit dieser Höhenabstufung des westlichen Gebäudeteiles kann den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung auch bei der geplanten dichteren Bebauung in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

Die neuen Wohngebäude im Baufeld 14 werden mit einer Höhenausdehnung von mindestens 10 m bis maximal 14 m sowie mindestens III und maximal IV Vollgeschossen festgesetzt. Mit der damit fixierten Höhenentwicklung kann entlang des Grasigen Weges ein verträglicher Übergang zwischen den hochwertigen gewerblichen Baustrukturen am Nestackerweg (Baufeld 13-1, 13-2) zu den bereits auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 mit einer Höhenausdehnung von maximal 13,25 m umgesetzten baulichen Anlagen der Alt-Katholischen Kirche (Baufeld 15-2) gesichert werden.

#### D.4.3.2. Gewerbegebiete

Für die geplanten hochwertigen gewerblichen Nutzflächen am südwestlichen Auftakt des neuen Stadtquartiers nördlich des Grasigen Weges wird infolge der für diese Nutzungsart nun angestrebten deutlich zurückhaltenderen baulichen Dichte nur noch eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird die für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze (GRZ 0,8) künftig im gesamten Planbereich nördlich des Grasigen Weges unterschritten. Die in den Baufeldern 10-1, 10-2, 10-3, 13-1 und 13-2 der gewerblichen Bauflächen festgesetzten Geschossflächenzahlen bleiben mit 1,0 bis maximal 1,6 ebenfalls deutlich unter der hierfür nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Obergrenze von 2,4. Die Geschossflächenzahl in den Baufeldern 10-1 und 10-2 entlang des Nestackerweges wird auf 1,4 festgesetzt und erreicht im Baufeld 13-1 eine Geschossflächenzahl von 1,6.

Auf dem Areal unmittelbar nordöstlich des Knotens Grasiger Weg/Nestackerweg (Baufeld 13-1) soll ein vier- bis fünfgeschossiger (IV bis V Vollgeschosse) Gebäudekörper entstehen. Demzufolge wird für diesen Bereich eine Gebäudeoberkante von mindestens 15 m bis maximal 17 m festgesetzt. Die unmittelbar östlich anschließenden Gewerbeflächen folgen mit einer Gebäudeoberkante von mindestens 12 m und maximal 15 m (Baufeld 13-2) und die nördlich benachbarten Flächen von mindestens 15 m bis maximal 17 m (Baufelder 10-1 und 10-2) und jeweils mindestens III bis maximal IV Vollgeschossen. Für das Baufeld 10-3 soll die Gebäudeoberkante maximal 13 m bei Ausbildung von zwingend III Vollgeschossen betragen, um auch hier eine angemessene Abstufung nach Innen in das Quartier in Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Im Bereich der neuen Kindertagesstätte (Baufeld 10-1) orientiert sich die festgesetzte Gebäudeoberkante nicht an den hier bereits umgesetzten Gebäuden (Gebäudehöhe  $\leq 8,0$  m), sondern ist auf eine perspektivische gewerbliche Entwicklung dieses Bereiches in Analogie zu den südlich benachbarten Gewerbeflächen ausgelegt. Mit

der Festsetzung der Mindest- und Höchstgeschossanzahl soll die Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäuden auf den geplanten gewerblichen Bauflächen nördlich des Grasigen Weges gefördert werden.

#### D.4.3.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Um auch die Überbauung in den ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf künftig reglementieren und auf ein mit den sonstigen geplanten Gebäuden verträgliches Maß abstellen zu können, wird auch in diesen Bereichen eine höchstzulässige Grundflächenzahl und maximale Höhenausdehnung der Gebäude festgesetzt. In dem für kirchliche Zwecke (Baufeld 15-2) vorgesehenen Bereich um die Alt-Katholische Kirche wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit kann in diesen Bereichen eine Bebauungsdichte mit einem hohen Anteil an Freiflächen in Anlehnung an die in Nachbarschaft ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete und locker strukturierten hochwertigen gewerblichen Bauflächen dauerhaft sichergestellt werden. Infolge des bereits vorhandenen Baubestandes und der Festsetzungen auf den umliegenden gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen wird im Baufeld 15-2 („Alt-Katholische Kirche“) die Gebäudeoberkante in Anbetracht des bereits vorhandenen, genehmigten Gebäudebestandes auf maximal 13,25 m beschränkt. Mit dieser Höhenfestlegung wird dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen, der in den noch freien Teilflächen dieses Areals künftig auch weiterhin aufrechterhalten werden soll. Für den außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Südostecke zulässigen Glockenturm wurde die Höhenausdehnung (maximal 18 m) und die Grundfläche (maximal 10 m<sup>2</sup>) dieses Bauwerkes entsprechend der inzwischen erfolgten baulichen Umsetzung im BP textlich festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Kommandantur (Gebäude 165, Baufeld 15-1) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit dieser GRZ kann auf der innerhalb des zentralen Sheridanparks, sehr eng am baulichen Bestand gefassten Gemeinbedarfsfläche die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Mit einer Gebäudeoberkante von maximal 13,5 m wird an dieser Stelle die genehmigte Gebäudehöhe planungsrechtlich gesichert.

Mit den auf den für den Gemeinbedarf vorgesehenen Baufeldern 15-1 und 15-2 festgesetzten Grundflächenzahlen und Gebäudeoberkanten kann die Kubatur der baulichen Anlagen in diesen Bereichen eindeutig geregelt werden, so dass eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Geschossfläche auf diesen Flächen nicht erforderlich ist.

#### D.4.3.4. Staffelgeschosse

Mit einer Ausbildung des obersten Geschosses als zurückgesetztes, baulich untergeordnetes Staffelgeschoss („Stg“) werden im WA<sub>SOZ</sub> und im WA (ausgenommen Baufeld 9 und 12 im östlichen Planbereich) einerseits zusätzliche Wohnformen mit großzügigen Dachterrassen ermöglicht und andererseits sichergestellt, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung benachbarter Gebäude nicht durch zu wuchtige Gebäudekörper nachhaltig beeinträchtigt wird. Der letztgenannten Zielrichtung trägt auch die Ausbildung von Staffelgeschossen in den gewerblichen Baufeldern 10-1, 10-2, und 10-3 Rechnung.

#### D.4.4. Sonstige Festsetzungen und Vorgaben

##### D.4.4.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die in den einzelnen Baufeldern vorgesehene Bauweise und durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an der städtebaulichen fortgeschriebenen Rahmenplanung (siehe Beiplan F. 4.). Im Bereich der unmittelbar östlich an den Nestackerweg angrenzenden Wohn- (Baufeld 3-1, 7-1) und gewerblichen Bauflächen (Baufeld 10-1, 10-2, 13-1) wird entlang des Nestackerweges eine Baulinie festgesetzt, um bei einer späteren baulichen Entwicklung eine straßenbegleitende, weitestgehend geschlossene Baukante zu erhalten. Die geplante Orientierung und Gestaltung der neu vorgesehenen Wohn- und sonstigen Gebäude wird so gewählt, dass Verschattungen weitestgehend minimiert werden können und eine möglichst optimale Nutzung von solarer Energie möglich ist. Mit den geplanten kompakten, teilweise riegelartig ausgebildeten Baukörpern kann ein günstiges (A/V-)Verhältnis von Außenwand zu Volumen für die neu geplanten Gebäude gewährleistet werden.

Mit der im WA<sub>SOZ</sub> (Baufeld 3-1 und 7-1) geforderten geschlossenen Bauweise soll entlang des Nestackerweges eine zusammenhängende, kompakte Bebauung gewährleistet werden, die einen zusätzlichen Schallschutz für die rückwärtigen Nutzungen sicherstellt. Mit der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise soll im Baufeld 8 (WA) ebenfalls eine weitestgehend kompakte Bauweise gewährleistet werden.

Um entlang des Nestackerweges und der zentralen Grünfläche des Sheridanparks die angestrebte städtebauliche Raumkante zu erhalten, werden parallel zur Straße bzw. zur Begrenzung des Parks Baulinien festgesetzt, an die mit den Gebäuden künftig angebaut werden muss. Zudem werden in den Gewerbegebieten Baulinien entlang der Wilhelm-Reitzmayr-Straße in der Planzeichnung festgesetzt, um sicherzustellen, dass die hier künftig neu entstehenden Gebäude entlang der Straße und nicht im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke orientiert werden. Somit wird nördlich und südlich entlang dieses Straßenraumes eine klar strukturierte bauliche Raumkante ermöglicht.

Um entlang des Nestackerweges trotz geschlossener Bauweise eine angemessene städtebauliche Gliederung der kompakten Baukörper ermöglichen zu können, werden in den Baufeldern 3-1, 7-1, 10-1, 10-2 und 13-1 auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlängen Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien um bis zu 1,50 m zugelassen.

##### D.4.4.2. Abstandsflächen

Im gesamten Plangebiet gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO, so dass den gesetzlichen Anforderungen an eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der einzelnen geplanten Nutzungen im Plangebiet Rechnung getragen werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Gebäudeoberkanten sind im gesamten Plangebiet so gewählt, dass bei Anwendung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO (einschließlich 16 m-Privileg) im gesamten neu entstehenden Stadtquartier die gesetzlich definierten Mindestabstände zwischen einzelnen Gebäuden künftig eingehalten werden können.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden für die geplanten Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Gewerbegebieten die Abstandsflächentiefen auf 0,5 H festgelegt, um für diese sensibleren und hochwertigeren Nutzungen eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleisten zu können.

Zu den Regelungen der Abstandsflächen für Nebenanlagen („Na“) siehe D.4.4.3.

Mit der Einhaltung der vorgenannten Vorgaben können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

#### D.4.4.3. Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für KFZ richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg. Mit den Vorgaben zur Ausbildung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder soll der Umstieg auf das Fahrrad wesentlich erleichtert werden. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen tragen einem der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung, nämlich der Förderung des Fahrradverkehrs zur Verbesserung des „Modal-Split“ Rechnung. Im Sinne einer familienfreundlichen, senioren- und behindertengerechten Nutzung sollen Fahrradstellplätze in den allgemeinen Wohngebieten, Gewerbegebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen ebenerdig, überdacht und abschließbar ausgebildet werden. Infolge der stetig steigenden Elektromobilität sollen die Stellplätze auch mit einem Stromanschluss für E-Bikes versehen werden. Bei der Ausbildung von Tiefgaragen soll ein Stromanschluss für Elektroautos ausgebildet werden.

Die Zulässigkeit von Gemeinschaftsnebenanlagen (überdachte Fahrradstellplätze, überdachte / eingehauste Mülltonnenhäuschen etc.), Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der eigens für diese Anlagen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen („Na“ bzw. „TGa“) sichert ein hohes Maß an Freiraumqualität und Stadtgestalt in dem neu entstehenden Stadtquartier. Ausnahme dabei bilden die in den Baufeldern 9 und 12 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Na) festgesetzten Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen, die in diesem Fall außerhalb der gebündelten Nebenanlagenflächen (Na) situiert werden müssen.

In Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben zu einer zusammenhängenden baulichen Ausbildung der Gemeinschaftsnebenanlagen und Tiefgaragenzufahrten in einheitlicher Höhenausbildung (max. 3 m) und Gestaltung kann mit den getroffenen Festsetzungen eine ungeordnete, die Gesamtarchitektur störende Anordnung dieser Nebenanlagen auf den einzelnen Baufeldern vermieden werden. Nachdem diese Anlagen nur an wenigen klar definierten Stellen auf den einzelnen Grundstücken als „bauliche Einheit“ umgesetzt werden dürfen, können dadurch mehrere ungeordnete, kleinteilige Grenzbebauungen vermieden werden. Dabei sind diese gebündelten Nebenanlagen in den Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, auch wenn sie die in Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen maximalen Längenausdehnungen überschreiten oder wenn diese nicht direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Zudem sind die Flächen für diese Nebenanlagen in der Planzeichnung (Teil A) so gelegt, dass der Nachbar mit seinen Nebenanlagen jeweils unmittelbar anbauen kann. Der Vermeidung von ungeordneten und dadurch störenden baulichen Anlagen trägt auch der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung grundsätzlich Rechnung. Zudem können hierdurch Belästigungen vermieden werden und die Wohnqualität in den neuen Wohnquartieren erhöht werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich die in Privatgärten typischerweise entstehenden sonstigen Nebengebäude, wie Gartenhaus, Gartengerätehaus etc., zugelassen. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Freiraumqualität in den künftigen Privatgärten

wird deren Grundfläche dabei auf maximal 6 m<sup>2</sup> beschränkt. Zudem werden diese Anlagen in den Freibereichen am Übergang zur zentralen Grünfläche des Sheridanparks (Baufeld 9, 12 und 15-1) sowie zur Grünachse entlang des Grasigen Weges (Baufeld 13-1, 13-2, 14 und 15-2) nicht zugelassen. Damit soll eine Beeinträchtigung der hohen Freiraumqualität dieser öffentlichen Räume ausgeschlossen werden.

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Stellplatzflächen östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße kann der ruhende Verkehr des in der ehemaligen Kommandantur (Gebäude 165, Baufeld 15-1) befindlichen evangelischen Gemeindezentrums bewältigt und somit die Grünfläche des Sheridanparks von Autoverkehr freigehalten werden.

Durch die Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie Dachausbildung (extensiv begrüntes Flachdach) bei Gemeinschaftsnebenanlagen, Garagen, Carports sowie selbstständigen Tiefgarageneinfahrtbereichen können zu massive, wuchtige Kubaturen bei diesen Anlagen vermieden werden. Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Niederschlagswasserbeseitigung aus, trägt zur Kohlendioxid-Verminderung bei und verringert die Aufheizung des Stadtklimas. Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses wird auch die festgesetzte wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen von oberirdischen Stellplatzflächen und deren Zufahrten beitragen.

#### D.4.4.4. Höhenlage von Gebäuden, Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossfußböden sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird einerseits ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild in einem ebenen Gelände sichergestellt, andererseits soll damit auch der zunehmend bedeutender werdenden Barrierefreiheit Rechnung getragen werden.

Im Bereich des Baufeldes 14 ist es aufgrund seiner Größenausdehnung und seiner Lage an den Verkehrsflächen Siegfried-Aufhäuser-Straße und Wilhelm-Reitzmayr-Straße deshalb aus oben dargestellten Gründen erforderlich, als Bezugspunkt die Wilhelm-Reitzmayr-Straße hinsichtlich der Bestimmung der Oberkante Erdgeschossfußboden festzulegen.

Die zur Höhenlage von Antennen getroffenen Festsetzungen vermeiden die Ausbildung von Sendemasten etc. innerhalb der sensiblen Wohnbereiche im Plangebiet.

#### D.4.4.5. Dächer

Mit der Festsetzung von Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) für sämtliche Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet sowie in den Baufeldern 15-1 (Ehemalige Kommandantur) und 15-2 (Alt-Katholische Kirche) kann eine einheitliche, homogene Dachlandschaft innerhalb des neuen Quartiers geschaffen werden, die der angestrebten hochwertigen architektonischen Gestalt neuer Gebäude im Plangebiet Rechnung trägt. Durch die Ausbildung eines Flachdaches können vollwertige Geschosse errichtet werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken dient, andererseits aber auch kostengünstiges Bauen ermöglicht. Zudem können die gesamten Dachflächen für solare Energie und für eine Dachbegrünung genutzt werden.

#### D.4.4.6. Fassadengestaltung

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden soll das neue Quartier eine für den Sheridan-Park spezifische und damit identitätsstiftende Gestalt erhalten. Dabei werden

für den Stadtteil Pfersee typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen, um eine homogene Integration des neuen Stadtquartiers in die städtischen Quartiere in der Nachbarschaft zu erreichen.

#### D.4.4.7. Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder etc.

Im Rahmen des nachfolgenden Vollzuges des BP sind im Sinne eines familienfreundlichen, senioren- und behindertengerechten Bauens in den neu entstehenden Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich und bei Baueingabe auch entsprechend nachzuweisen (Art. 46 Abs. 2 BayBO). Diese sind im optimalen Fall im Erdgeschossbereich in der Nähe des jeweiligen Eingangs unterzubringen (siehe Beiplan F.6. „Vorschlag Abstellräume“). Zusätzliche Flächen zum Abstellen von Kinderwagen oder Rollatoren in den Obergeschossen können in den einzelnen Wohnungen, beispielsweise in einem Abstellraum nah der Wohnungseingangstür, angeboten werden.

#### D.4.4.8. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Integration von Abfall- und Wertstoffbehältern in Gebäude bzw. alternativ deren Einhausung im Zuge der Ausbildung einer Gemeinschaftsnebenanlage verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers in erheblichem Maße, ebenso wie die Festsetzung, dass außerhalb der geplanten Wertstoffsammelstelle Container im öffentlichen Raum nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkbare Anlagen zulässig sind. Mit der Anbringung eines Sichtschutzes auf der Ostseite des Standplatzes für Container an der Wertstoffsammelstelle kann das Erscheinungsbild dieser Anlage aus Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen der Siegfried-Aufhäuser-Straße verbessert werden.

#### D.4.4.9. Einfriedungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die einzelnen Bauflächen klar gegliedert und strukturiert und gleichzeitig den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Entlang des Sheridanparks und der innenliegenden Grünvernetzungen soll mit geschnittenen Hecken („Schnitthecke“) eine grüne Abgrenzung mit urbaner Struktur entstehen. An der Schnittstelle zwischen den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen soll eine weitestgehend blickdichte Abgrenzung mit Schnitthecken, Stabgitterzäunen oder alternativ mit höhenreduzierten Mauern (Maximalhöhe 1,5 m) gesichert werden. Südlich der Bauflächen 13-1, 13-2 (GE) und 14 (WA) soll mit einer leichten, zurückhaltenden Einfriedung in Form eines Maschendrahtzaunes eine Beeinträchtigung der dort bereits vorhandenen Gehölze weitest möglich vermieden werden. Mit dem Ausschluss von Unterbrechungen (Zugänge etc.) an den entlang von öffentlichen Grünflächen geführten Einfriedungen soll die Entstehung von „wildem“, ungeordneten Zugängen zu den öffentlichen Grünflächen verhindert werden.

#### D.4.4.10. Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen und Antennenanlagen kann eine Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Straßen- und Stadtbildes und nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzungen in dem neuen Stadtquartier und dessen Umfeld vermieden werden. Art und Anbringungsorte der im neuen Stadtquartier zulässigen Werbeanlagen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die Gestaltungsfestsetzungen für die zulässigen Werbeanlagen dienen dem Erhalt und der Aufwertung des Ortsbilds und berücksichtigen dabei auch die Interessen ansiedelnder Betriebe. Analog zum übrigen Sheridan-Park sollen sich die Werbeanlagen der Architektur der geplanten Gebäude,

die weiterhin im Vordergrund stehen soll, grundsätzlich unterordnen. Dies trifft insbesondere auf die zum zentralen Sheridanpark ausgerichteten Gebäudefassaden zu, wo die Ausbildung von Werbeanlagen ganz ausgeschlossen wird. Aufdringliche und damit störende Formen und Größen von Werbeanlagen werden ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf den Verkehr bzw. angrenzende Wohnbebauung.

#### D.4.4.11. Versorgungsanlagen

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) grundsätzlich ausgeschlossen werden und eine hohe Qualität des Stadtbildes sichergestellt werden. In den zwischenzeitlich auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 umgesetzten Erschließungsstraßen wurde dieser Forderung durch eine unterirdische Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen bereits Rechnung getragen. An diesen Vorgaben wird bei den noch umzusetzenden Erschließungsmaßnahmen weiterhin festgehalten.

### D.4.5. Grünordnung

Das gesamte überplante Areal liegt unmittelbar an der zentralen, übergeordneten Grünzone des Sheridanparks an. Dieser Park fungiert mit zahlreichen, verschiedenartigsten Spiel- und Ruhezeiten für die neuen Bewohner der ehemaligen Sheridan-Kaserne und auch die Anwohner im Stadtteil Pfersee als hochwertige Erholungsachse und kommunikatives Zentrum.

Mit neuen, gebietsbezogenen Grünstrukturen in Ost-West-Richtung wird eine wirksame Vernetzung der geplanten Wohnbauflächen mit der zentralen Grünzone des Sheridanparks geschaffen. In zentraler Lage innerhalb des neuen Quartiers, zwischen der Ernst-Lossa-Straße und der Wilhelm-Reitzmayr-Straße, wird zudem eine quartiersbezogene Grünanlage mit integriertem Spielplatz angelegt. Die Ausstattung des Spielplatzes erfolgt mit Spielgeräten für die Altersgruppe von 6 bis 12 Jahren. Über weitere Nord-Süd-ausgerichtete Grünverbindungen mit integrierten Anlagenwegen ist das Plangebiet auch mit den vorhandenen prägenden Grünstrukturen entlang des Grasigen Weges und des John-May-Weges wirksam vernetzt.

Neben der Vernetzung mit umliegenden Grünstrukturen verfolgt das grünordnerische Konzept darüber hinaus insbesondere eine intensive Durchgrünung der neuen Bauflächen, um eine hohe Qualität bei der Gestaltung des Wohnumfeldes und der sonstigen privaten Freiräume gewährleisten zu können. So werden die bestehenden und neu entstehenden Erschließungsstraßen mit begleitenden Baumreihen versehen. Zusätzlich werden die östlich entlang des Nestackerweges erhaltenswerten Bäume durch die Neupflanzung von Spitzahornen (*Acer platanoides* 'Cleveland') ergänzt. Somit kann eine durchgehende, straßenbegleitende Baumreihe entlang dieses Verkehrsweges sichergestellt werden, die eine qualitätsvolle Eingrünung des neuen Quartiers an der Stadtgrenze zu Stadtbergen ermöglicht. Die Lücken in der linearen Gehölzstruktur im westlichen Randbereich des Plangebietes werden durch Neupflanzungen von Bäumen geschlossen.

Mit dem Gehölzgürtel an der westlichen Begrenzung der zentralen Parkfläche kann ein verträglicher Übergang von den geplanten Bauflächen zu dem zentral gelegenen Sheridanpark sichergestellt werden. Zur Erhöhung der Freiraumqualität im neuen Quartier

wird im gesamten Plangebiet zudem eine Durchgrünung oberirdischer Stellplatzflächen mit Laubbäumen vorgeschrieben.

Die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Grasigen Weges, der bereits als übergeordnete Fuß- und Radwegachse fungiert, wurde durch die Ausbildung durch eine Spielfläche mit einer Skateranlage im Westteil dieses Weges zwischenzeitlich bereits nachhaltig erhöht.

Die nach BayBO für Geschosswohnungsbauten erforderlichen Kleinkinderspielplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten nach den Vorgaben der Planzeichnung (Teil A) an zentralen, von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen weitestgehend nicht beeinträchtigten Bereichen umzusetzen. Nachdem die Nutzergruppe der wohnortnahen Kleinkinderspielplätze nach BayBO relativ schnell den üblichen Kinderspielgeräten entwächst und darüber hinaus innerhalb des Sheridanparks bereits zahlreiche Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen angeboten werden, können die BayBO-Spielplätze in Abstimmung mit der Stadtplanung im nachfolgenden Vollzug alternativ auch als mindestens 60 m<sup>2</sup> große generationsübergreifende Gemeinschaftsanlagen gestaltet werden. Damit soll erreicht werden, dass die halbprivaten Freiräume längerfristig genutzt werden und insbesondere die zunehmende Gruppe nicht mehr so mobiler Senioren ein wohnortnahes Freiraumangebot vorfinden.

Mit den im Plangebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll in Verbindung mit den neuen Wegebeziehungen und der zentralen, quartiersprägenden Grünfläche eine hohe Aufenthaltsqualität in dem neuen, vorwiegend für Wohnnutzung vorgesehenen Stadtquartier sichergestellt werden.

Die neu entstehenden Flachdächer werden nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention begrünt, sondern auch aus Sicht der grünordnerischen Gestaltung. Zudem fungieren die begrünter Dächer auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen.

#### **D.4.6. Verkehr**

##### **D.4.6.1. Motorisierter Individualverkehr**

Das gesamte überplante Areal weist mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen (B 17, Nestackerweg etc.) bereits eine exzellente Erreichbarkeit durch den MIV auf.

Die neu geplanten Wohnbauflächen werden für den MIV über die bereits auf Basis des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ umgesetzten Verkehrsflächen der Siegfried-Aufhäuser-Straße und Ernst-Lossa-Straße erschlossen. Zudem soll mit der Wilhelm-Reitzmayr-Straße eine weitere Verbindung von der Siegfried-Aufhäuser-Straße nach Westen zum Nestackerweg realisiert werden. Über diese Straßen wird der Großteil des Plangebietes für den MIV nach Westen unmittelbar an den Nestackerweg und nach Norden an die Stadtberger Straße funktional ausreichend an das örtliche und weiterführend das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine unmittelbare Zu- und Abfahrt von Bauflächen über den Nestackerweg wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen ausgeschlossen. Somit kann eine zusammenhängende Grünstruktur entlang dieses Straßenzuges dauerhaft gesichert werden.

Die geplante Umnutzung von bislang ausschließlich gewerblicher/gemischter Nutzung zu einer nun schwerpunktmäßigen Wohnnutzung und in geringem Ausmaß hochwertiger Dienstleistungs-, Gewerbe- und Büronutzung bedingt eine deutlich wahrnehmbare Verringerung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Lkw-Aufkommens im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden im Umfeld des Plangebietes entlang des Nestackerweges und der Stadtberger Straße in Abstimmung mit der Stadt Stadtbergen durch verschiedene Ingenieurbüros bereits diverse Verkehrszählungen durchgeführt. Nachdem aber nicht für alle maßgebenden Knotenpunkte aktuelle Zählungen vorlagen, wurden im Jahr 2016 von der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH an verschiedenen Knoten noch ergänzende 24h-Zählungen mit Videokameras durchgeführt. Zudem liegen aus Zählungen der Stadt Stadtbergen vom Mai 2016 die Tagesbelastung für Kfz und Schwerverkehr und der 14-Stundenwert für den Fahrradverkehr vor. In der aktuellen Verkehrsuntersuchung der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.08.2017 wurden die einzelnen Zählungen nochmals untereinander abgeglichen und daraus der maßgebende Tagesverkehr ermittelt. Zur Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden folgende Fälle untersucht:

- Analysefall: heutiger Ist-Zustand,
- Prognose-Nullfall 2030: prognostizierter Zustand im Jahr 2030 ohne Planung
- Prognose-Planfall 2030: prognostizierter Zustand im Jahr 2030 mit Planung

Für die durchgeführten Berechnungen der Prognosewerte wurde vom Verkehrsgutachter das Verkehrsmodell der Stadt Augsburg und der Stadtwerke Augsburg verwendet, welches im Jahr 2016 im Zuge der Planungen zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 5 als integriertes Verkehrsmodell fortgeschrieben wurde. Hierfür wurden aktuelle Strukturdaten sowohl für die Stadt Augsburg als auch für das komplette Umfeld verwendet. Zusätzlich zu den schon bestehenden Zählungen wurden in Abstimmung mit der Stadt Stadtbergen vor allem im Bereich der künftigen Linie 5 aktuelle Zählungen durchgeführt. Für die Prognose wurde das Prognosejahr 2030 in Ansatz gebracht. Bei den bisherigen Verkehrsuntersuchungen zum BP Nr. 288 B I (bisläng Nr. 288 B) wurden noch die Prognosedaten des alten Verkehrsmodells (Prognose 2025) zugrunde gelegt, welches hauptsächlich im Bereich Königsplatz kalibriert wurde. Im Umfeld des BP Nr. 288 B I lagen hingegen bislang keine bzw. nur veraltete Verkehrszählungen vor, so dass die Verkehrsmengen der Voruntersuchungen von denen in der aktuellen Verkehrsuntersuchung abweichen können. Für die aktuelle Untersuchung vom 02.08.2017 konnte das Verkehrsmodell anhand neuer Zählwerte nochmals feiner kalibriert werden.

Die im Rahmen der aktuellen Verkehrsuntersuchung vom 02.08.2017 vorgenommenen Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden umliegenden Knotenpunkten für die Morgen- und Abendspitzenstunde zeigen, dass bis auf den Knotenpunkt Nestackerweg / Stadtberger Straße / Bismarckstraße alle Knoten zumindest die geforderte Qualitätsstufe D („noch stabiler Verkehrsfluss“) einhalten. Beim Knotenpunkt Nestackerweg / Stadtberger Straße / Bismarckstraße erreicht der Linkseinbieger vom Nestackerweg in die Bismarckstraße nur eine Qualitätsstufe E („Grenze der Funktionsfähigkeit erreicht“). Daher wurde dieser Knoten nochmals detailliert mit einer Verkehrsfluss-

simulation berechnet. Hierbei hat sich gezeigt, dass es durch den benachbarten, signalisierten Knotenpunkt Stadtberger Straße / Siegfried-Aufhäuser-Straße und durch die Pulkbildung hinter der Straßenbahn zu größeren Lücken kommt, welche die einfahrenden Fahrzeuge aus dem Nestackerweg nutzen können. Trotzdem kommt es weiterhin zu deutlichen Wartezeiten und Rückstaulängen, so dass sich der Zufluss aus dem Nestackerweg an der Leistungsgrenze befindet.

Der Knotenpunkt Nestackerweg / Max-Josef-Metzger-Straße ist zwar ausreichend leistungsfähig, allerdings wird aus Gründen der Verkehrssicherheit für diesen, räumlich auseinander gezogenen Knotenpunkt vom Verkehrsgutachter die Ausbildung eines Kreisverkehrs empfohlen. Eine derartige bauliche Anpassung des Knotens steht jedoch in keinem kausalen Zusammenhang mit der Erschließung des aktuellen Plangebietes, da diese auch ohne Umsetzung eines Kreisverkehrs nachweislich ausreichend leistungsfähig ist. Zudem liegt die für einen Kreisverkehr erforderliche Fläche zu etwa 2/3 ohnehin auf dem Stadtgebiet Stadtbergen. Hier besitzt die Stadt Augsburg keine Planungshoheit, so dass sie ein derartiges Vorhaben eigenständig nicht umsetzen kann.

Wie die Ergebnisse der aktuellen Verkehrsuntersuchung zeigen, treten die Leistungseinschränkungen am Knotenpunkt Nestackerweg / Stadtberger Straße / Bismarckstraße und die Verkehrssicherheitseinbußen am Knoten Nestackerweg / Max-Josef-Metzger-Straße bereits im Prognose-Nullfall 2030, d. h. ohne Realisierung der Planung, auf, so dass diese Defizite nicht ursächlich mit der Umsetzung des BP Nr. 288 B I zusammenhängen. Die ermittelten Leistungs- bzw. Verkehrssicherheitsdefizite stellen somit ein grundsätzliches Problem im innerstädtischen Verkehrsnetz dar, das auch ohne Berücksichtigung des BP Nr. 288 B I im Status quo bereits eine Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen an diesem, auf dem Gebiet der Stadt Stadtbergen liegenden Knoten, erforderlich machen würde. Hinsichtlich des Erfordernisses derartiger Maßnahmen besteht somit kein kausaler Zusammenhang zur aktuellen Planung (BP Nr. 288 B I).

Bei der bislang vorwiegend gewerblich geprägten Straßenraumgestaltung innerhalb des neuen Stadtquartiers soll den neuen Nutzungen durch zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf den bereits vorhandenen bzw. den noch umzusetzenden Erschließungsstraßen nördlich des Grasigen Weges Rechnung getragen werden. Die einzelnen Straßen werden dabei mit regelmäßigen, eine Tempo-30-Regelung unterstützenden Einbauten (Inseln, Querungshilfen gemäß Beiplan F.5., Einengungen etc.) als durchlaufende Erschließungsstraßen mit einem Straßenraumquerschnitt von 15,50 m ohne zentrale Wendeanlagen ausgeführt, so dass auch die nichtstörenden hochwertigen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Wilhelm-Reitzmayr-Straße weiterhin über diese Straßen adäquat erschlossen werden können. Für den westlichen, für gewerbliche Erschließung vorgesehenen Abschnitt der Wilhelm-Reitzmayr-Straße ist Tempo 50 vorgesehen.

Das bereits vorhandene, bislang auf eine weitestgehend gewerblich geprägte Nutzung abgestellte Grundkonzept der Straßenraumgestaltung des BP 288 wird größtenteils beibehalten und dort, wo technisch möglich (Spartenlage etc.) und erforderlich, gestalterisch auf die nun neu geplante Wohnnutzung abgestellt. So werden sowohl in der Ernst-Lossa-Straße als auch im südlichen Bereich der Siegfried-Aufhäuser-Straße neue Querungshilfen mit mittigen Baumstandorten gestaltet (siehe Beiplan F.5.). Zudem werden bei der bestehenden Querungshilfe im Norden der Siegfried-Aufhäuser-Straße auf

Höhe des John-May-Weges mittige Baumstandorte auf dieser Insel ergänzt. In der Wilhelm-Reitzmayr-Straße kann die Straßenraumgestaltung hingegen vollumfänglich auf die nun in diesem Bereich geplanten Nutzungen abgestellt werden, nachdem diese Straße bislang noch nicht umgesetzt wurde. Demzufolge wird auch in dieser Straße eine neue Querungshilfe mit mittigen Baumstandorten eingebaut. Diese wird dabei so orientiert, dass sie genau im Übergangsbereich von den geplanten hochwertigen Büro- und Dienstleistungsflächen zu den Wohnbauflächen zu liegen kommt. Sämtliche neu auszubildenden Querungshilfen werden in einer Breite von mindestens 3,50 m und einer Gesamtlänge einschließlich der Baumpflanzungen von ca. 15,0 m ausgebildet. Der für die Aufstellung von querenden Fußgängern und Radfahrern vorgesehene mittig abgesenkte Querungsbereich erhält eine Länge von mindestens 5,0 m. Auf beide Inselköpfe wird je ein Baum gepflanzt. Zudem sollen die Querungshilfen, wo bautechnisch möglich im Randbereich des Straßenraums, noch durch jeweils zwei Baumpaare vor- bzw. hinterpflanzt und damit auch optisch betont werden. Darüber hinaus werden im gesamten, bereits vorhandenen Straßenraum die im Randbereich bislang vorwiegend auf eine Nutzung durch Lkw abgestellten Parktaschen und Baumpflanzungen auf die neuen Zufahrtsbereiche zu den nun vorwiegend wohngenutzten Bauflächen abgestellt und im Hinblick auf eine künftige Nutzung der Parktaschen vorwiegend durch Pkw auch kleinteiliger gegliedert und mit weiteren Straßenbäumen begrünt.

Mit den vorgenannten baulichen Maßnahmen an den bereits vorhandenen Straßenräumen werden diese gestalterisch an die nun vorwiegend geplante Wohnnutzung angepasst, über diese Straßen müssen aber auch weiterhin sowohl die Verkehre aus den geplanten Wohnquartieren und den gemeinnützigen Bereichen (Kirche etc.), als auch das Verkehrsaufkommen aus den im Plangebiet ausgewiesenen hochwertigen, nichtwesentlich störenden gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzflächen und anteilig auch des im Norden liegenden Nahversorgers abgewickelt werden. Reine verkehrsberuhigte Wohnstraßen sind im Plangebiet demzufolge nicht vorgesehen und verkehrstechnisch auch nicht möglich.

#### D.4.6.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Fuß- und Radwege, die das Plangebiet derzeit einrahmen, bleiben weiterhin erhalten. Ebenso die Wegeverbindungen entlang der im Plangebiet bereits bestehenden Straßen (Siegfried-Aufhäuser-Straße, Ernst-Lossa-Straße) sowie die West-Ost-Achsen über den John-May-Weg (zwischen dem Nestackerweg und dem Sheridanpark) und den Grasigen Weg (bestehender Straßenraum wurde zwischen Nestackerweg und Pröllstraße zum Fuß- und Radweg zurückgebaut). Mit der weiteren Entwicklung des Plangebietes wird darüber hinaus zwischen dem John-May-Weg und der westlichen Verlängerung der Siegfried-Aufhäuser-Straße ein neuer Fußweg entlang der Ostseite des Nestackerweges parallel zum Schlaugraben ausgebildet, der nördlich über das Areal des Sheridan-Centers bis zur Stadtberger Straße hin fortgeführt wird. Dieser Fußweg dient künftig der fußläufigen Erschließung des Nahversorgers („Sheridan-Center“) aus dem neuen Wohnquartier. Im Vollzug kann für diesen Fußweg bei entsprechendem Bedarf eine straßenrechtliche Anordnung „Radfahrer frei“ erlassen werden. Damit können neben der untergeordneten Radwegeverbindung zum Nahversorgungszentrum auch im Bereich der direkt östlich dieser Fußwegeverbindung zukünftig anliegenden Wohnbauflächen im Bereich der Eingangssituationen Fahrradabstellflächen erschlossen werden.

Die Anbindung der zentralen Grünanlage des Sheridanparks wird über zusätzliche Wegeverbindungen (Anlagenwege) von der Siegfried-Aufhäuser-Straße nach Osten nachhaltig verbessert. Durch weitere Nord-Süd verlaufende Anlagenwege vom John-May- zum Grasigen Weg wird eine größtmögliche Durchlässigkeit des neuen Quartiers für Fußgänger ermöglicht. Zudem wird eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Siegfried-Aufhäuser-Straße zum Grasigen Weg vorgesehen, um das Plangebiet an den Südteil des Sheridan-Parks anzubinden.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen und neu geplanten Wegeverbindungen sowie Verkehrsflächen gewährleisten mit den zusätzlich geplanten Querungsmöglichkeiten eine optimale fuß- und radläufige Verknüpfung des Planareals mit dem Stadtteil Pfersee und der Augsburger Innenstadt sowie auch mit der Nachbarkommune Stadtbergen. Im Stadtgebiet Stadtbergen können die Radfahrer auf dem Nestackerweg geführt werden, von wo aus Richtung Westen am Schlaugraben eine Verbindung zum Radweg entlang der B 17 existiert.

#### D.4.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das gesamte Plangebiet verfügt mit der Straßenbahnhaltestelle der Linie 3 in der Stadtberger Straße (Haltestelle „Westfriedhof“) und der unmittelbar südlich benachbarten Haltestelle der Stadtbuslinie 42 (Haltestelle „Pröllstraße“) über eine gute Anbindung durch den ÖPNV. Ein Ausbau der ÖPNV-Erschließung ist im Zuge der Umsetzung des neuen Stadtquartiers demzufolge nicht erforderlich.

#### D.4.6.4. Ruhender Verkehr

Für die einzelnen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf entsprechend den verschiedenen Nutzungsarten und deren spezifischen Ansprüchen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Für den Stellplatznachweis gelten in diesem Zusammenhang die städtische Stellplatzsatzung und die darin enthaltenen Richtzahlen. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Gewerbegebieten soll die Bewältigung des ruhenden Verkehrs zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität vorwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Zusätzlich können ebenerdige Stellplätze (Besucher- und barrierefreie Stellplätze) in untergeordneter Anzahl innerhalb der jeweiligen Baufenster ausgebildet werden.

Öffentliche Parkplätze wurden in der Vergangenheit bereits entlang der im Plangebiet verlaufenden Straßen (Siegfried-Aufhäuser-, Ernst-Lossa-Straße) ausgebildet. Diese werden, soweit erforderlich und technisch möglich, baulich an die neuen Nutzungsansprüche (Pkw- statt Lkw-Stellplätze) angepasst. Bei der Ausgestaltung der zusätzlichen Straßenräume (Wilhelm-Reitzmayr-Straße) sollen darüber hinaus noch weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum baulich berücksichtigt werden. Damit kann dem für die geplanten Wohngebiete und sonstigen Nutzungen (hochwertiges GE, Gemeinbedarf) zu erwartenden Parkbedarf im neu entstehenden Quartier in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Für das in der ehemaligen Kommandantur (Gebäude 165, Baufeld 15-1) innerhalb der Grünzone des Sheridanparks angesiedelte evangelische Gemeindezentrum wurde östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße bereits eine eigene Stellplatzanlage für diese Einrichtung umgesetzt. Damit kann das unmittelbare, innerhalb der Grünzone des Sheridanparks liegende Umfeld der Kommandantur von Verkehr freigehalten werden. Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens des ruhenden Verkehrs der Alt-Katholischen

Kirche und der bestehenden Kindertagesstätte wird durch ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen. Darüber hinaus können die nachzuweisenden Stellplätze in diesen Bereichen grundsätzlich auch durch den Bau von Tiefgaragen umgesetzt werden.

Mit der für die einzelnen Nutzungen geforderten Anzahl an Fahrradstellplätzen soll ein Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad unterstützt und gefördert werden.

#### **D.4.7. Immissionsschutz**

##### **D.4.7.1. Lärm**

Das für eine Neuordnung vorgesehene Areal des BP Nr. 288 B I liegt im Norden, Westen und Süden im Einwirkungsbereich der Stadtberger Straße, des Nestackerweges und der Bundesstraße B 17. Trotz der vorhandenen Lärmbeeinträchtigung, die für viele innerstädtische Lagen in Nachbarschaft städtischer Hauptverkehrswege typisch ist, sollen die Flächen im Nordwesten des Sheridan-Parks aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet und deren städtebaulicher Bedeutung (innerstädtische Lage, Arrondierung vorhandener Wohnquartiere, hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung in der Nähe) für Wohnnutzungen und diese ergänzende, nicht wesentlich störende Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden. Für eine Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend, deren Einhaltung im Bereich von geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (WA etc.) anzustreben ist. Infolge bereits ähnlich genutzter Baustrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist das überplante innerstädtische Areal trotz der vorhandenen Lärmvorbelastung für eine Wohnbebauung grundsätzlich entwickelbar. Im Benehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde werden unter Anwendung des bei der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Abwägungsspielraumes zur Beurteilung der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in rechtlich zulässiger Weise im BP Nr. 288 B I die Lärmvorsorgewerte der 16 BImSchV als Beurteilungsmaßstab herangezogen, zumal diese Werte regelmäßig als Maßstab für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse angesehen werden können. Sobald die Riegelbebauung entlang des Nestackerwegs errichtet ist, können in den abgewandten, dann geschützten Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Zu den sonstigen Lärmquellen außerhalb des Verkehrs wird auf die Kapitel D.4.7.1.2 bis D.4.7.1.4 verwiesen.

##### **D.4.7.1.1. Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Plangebiets wird künftig von dem bestehenden sowie geplanten Straßenverkehrsnetz bestimmt. Dies sind die direkt angrenzenden bzw. darüber hinaus schalltechnisch relevanten Straßen B 17, Nestackerweg, Bismarckstraße, Siegfried-Aufhäuser-Straße, Ernst-Lossa-Straße und Wilhelm-Reitzmayr-Straße. Insbesondere durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft der stark frequentierten B 17 besteht eine nicht unerhebliche Vorbelastung.

Zu einer Ermittlung und Beurteilung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen wurde im Rahmen der Ausarbeitung des BP-Vorentwurfes durch die Möhler + Partner Ingenieure AG bereits eine schalltechnische Stellungnahme vom April 2013 ausgearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden die Verkehrslärmauswirkungen der bestehenden Straßen auf das Plangebiet sowie die

Auswirkungen durch den Neubau von Verkehrswegen im Plangebiet selbst untersucht. Auf Grundlage von in Teilbereichen des Plangebietes nochmals fortgeschriebenen Planungskonzepten wurde im September 2014 durch die Möhler + Partner Ingenieure AG eine weitere schalltechnische Stellungnahme ausgearbeitet. Infolge zwischenzeitlich aktualisierter und auf den Prognosehorizont 2030 abgestellter Verkehrsmengendaten und Schwerverkehrsanteile wurde am 04. August 2017 ein weiteres Mal eine aktualisierte schalltechnische Stellungnahme der Möhler + Partner Ingenieure AG erarbeitet. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sich der Lkw-Anteil im Vergleich zur Ursprungsplanung (rechtsverbindlicher BP Nr. 288, vorwiegend Gewerbe) mit der künftigen Wohnnutzung und den nur noch zurückhaltenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden, hochwertigen gewerblichen Nutzungen (Büro, Dienstleistungen) künftig deutlich verringert. Demzufolge geht auch der Lärmeintrag in die geplanten Wohnquartiere zurück.

#### Verkehrslärmauswirkungen bestehender Verkehrswege auf das Plangebiet

Maßgeblich für die Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Die dort genannten Orientierungswerte sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, das in der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Planungsziele in einem gewissen Rahmen der Abwägung unterliegt. Diese Orientierungswerte betragen u. a.:

- Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten  
tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)
- Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)  
tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)
- Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)  
tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen grundsätzlich Zielwerte dar, von denen bei Verkehrslärmeinwirkungen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Im Rahmen der Bauleitplanung können Überschreitungen der Orientierungswerte nach Abwägung der unterschiedlichsten Belange hingenommen werden, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Als Zielvorgabe für die geplante Umnutzung des Bereiches östlich des Nestackerweges soll jedes neu geplante Wohngebäude mindestens eine Hausseite aufweisen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden können.

Die Schallemissionen der maßgebenden Verkehrswege im Umfeld des Plangebietes wurden in der aktuellen schalltechnischen Beurteilung vom 04.08.2017 auf Grundlage der in der aktuellen Verkehrsuntersuchung der gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.08.2017 getroffenen Verkehrswerten des Kfz- und Schwerverkehrs (jeweils getrennt in Tag und Nacht) nach RLS-90 berechnet. Die Berechnungen auf Grundlage dieser prognostizierten Verkehrsmengen ergeben folgendes Bild:

*Gewerbliche Bauflächen nördl. und süd. Wilhelm-Reitzmayr-Straße*

Bei den geplanten hochwertigen gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Wilhelm-Reitzmayr-Straße (Baufeld 10-2, 13-1 und 13-2) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 / 55 dB(A) Tag/Nacht) tagsüber und nachts überall eingehalten.

Im Bereich der bereits bestehenden Kindertagesstätte (Baufeld 10-1) südlich der Ernst-Lossa-Straße wurden in der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit dieser Einrichtung, trotz Lage innerhalb des Gewerbegebietes, die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) zugrunde gelegt. An den westlichsten und nördlichsten Fassaden dieser Einrichtung treten demzufolge Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) tagsüber und bis zu 8 dB(A) nachts auf. Im Außenbereich der Kindertagesstätte ist von Tagesbeurteilungspegeln von maximal 65 dB(A) auszugehen, die in den Bereichen zwischen den Gebäuden bis unter 50 dB(A) zurückgehen.

#### *Gemeinbedarfsflächen*

Bei den vorwiegend im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes geplanten Flächen für den Gemeinbedarf mit kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Baufeld 15-1 und 15-2) können die hier maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 / 50 dB(A) Tag/Nacht) tagsüber und nachts in allen Bereichen eingehalten werden.

#### *Allgemeine Wohnbauflächen*

Bei den im Baufeld 3-1 und 7-1 unmittelbar entlang des Nestackerweges geplanten riegelartigen Wohngebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) an den westlichen, unmittelbar zur Straße ausgerichteten Gebäudefassaden teilweise um bis zu 8 dB(A) tagsüber und bis zu 5 dB(A) nachts überschritten. An den nördlichen bzw. südlichen Fassaden dieser Gebäude treten noch Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) tagsüber und 5 dB(A) nachts auf. Bei den rückwärtigen Wohngebäuden (Baufeld 3-2, 7-2, 8) kommt es an den unmittelbar zu den anliegenden Verkehrswegen (Siegfried-Aufhäuser-, Ernst-Lossa-Straße) ausgerichteten Fassaden teilweise noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 1 dB(A) tagsüber und bis zu 2 dB(A) nachts.

In den Baufeldern 11-1, 11-2 und 14 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete weitestgehend eingehalten. Lediglich an der zur Ernst-Lossa-Straße ausgerichteten Nordfassade der Gebäude im Baufeld 11-1 werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

In den Wohnquartieren östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße (Baufeld 9 und 12) werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete lediglich nachts an den westlichen, zur Straße ausgerichteten Fassaden um 1 dB(A) überschritten. Tagsüber werden die Orientierungswerte an allen Fassaden eingehalten.

An sämtlichen innenliegenden, von den umgebenden Verkehrsflächen abgewandten Fassaden der Wohngebäude in den einzelnen geplanten Wohnquartieren können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts weitestgehend eingehalten werden.

Als noch vertretbarer, hinnehmbarer Abwägungsspielraum in der Bauleitplanung können die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Maßstab für das Vorliegen (noch) gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden. Nach den aktuellen Berechnungsergebnissen (schalltechnische Stellungnahme vom 04.08.2017) können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) bei freier Schallausbreitung jedoch nur an den Fassaden im Inneren des neuen Wohnquartiers eingehalten werden. An den geplanten Wohngebäuden unmittelbar entlang des Nestackerweges können jedoch diese Immissionsrichtwerte nicht an allen Fassaden eingehalten werden. Mit der geplanten Gebäudestruktur und -anordnung verbleibt für jedes geplante Gebäude mindestens eine Fassade, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

#### *Außenwohnbereiche / Erholungsflächen*

Für die Beurteilung der Außenbereiche / Erholungsflächen wird üblicherweise der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) für den Tagzeitraum herangezogen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sollte zumindest der hilfsweise zu verwendende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete für den Tageszeitraum (59 dB(A)) eingehalten werden. Nach den Ergebnissen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom 04.08.2017 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen innerhalb der maßgebenden Außenbereiche / Erholungsflächen überwiegend eingehalten. Lediglich in den Randbereichen wird der Orientierungswert teilweise überschritten, wobei sich diese Überschreitungen noch im Rahmen des Abwägungsspielraumes der 16. BImSchV bewegen, nachdem der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten wird. Für das aktuelle Planungskonzept ergibt sich somit keine Notwendigkeit zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenbereiche / Erholungsflächen. Der Streifen zwischen Nestackerweg und geplanter Bebauung wurde nicht als Erholungsfläche betrachtet. Daher werden an den Westfassaden aller Gebäude, die direkt am Nestackerweg anliegen (Baufelder 3-1, 7-1, 10-1, 10-2 und 13-1) Außenwohnbereiche ausgeschlossen. Für die in diesem Bereich schon realisierte Außenspielfläche der Kindertagesstätte (Baufeld 10-1) wurde der notwendige Schallschutz bereits durch eine Mauer entlang des Nestackerweges hergestellt. Zudem bestehen dort weitere ruhigere Spielflächen in dem durch das westliche Gebäude abgeschirmten Hofbereich.

#### **Schallschutzmaßnahmen**

Infolge der in der Verkehrsuntersuchung für den Prognosehorizont 2030 prognostizierten zurückgehenden Lkw-Belastung, können im Inneren des neuen Wohnquartiers (östlich der ersten Baureihe entlang des Nestackerwegs) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV künftig eingehalten werden.

Da bei der Straßenplanung bei der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgegangen wird, kann auf eine zum Schutz dieser Gebäude vorgeschriebene Baureihenfolge nach den Erkenntnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 04. August 2017 verzichtet werden, wenn wie im vorliegenden Fall bis zu den Grenzwerten der 16. BImSchV abgewogen wird. Es wird aufgrund des hohen Wohnungsdrucks davon ausgegangen, dass mittelfristig die Bebauung entlang des Nestackerwegs umgesetzt wird. In Bezug auf die Bestandsstraßen kann dann von der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Planungsziel) ausgegangen werden. An den geplanten Wohngebäuden im Inneren des neuen Wohn-

quartiers sind auch ohne eine abschirmende Riegelbebauung entlang des Nestackerweges definitionsgemäß keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu erwarten.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. zumindest der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Fassaden der parallel zum Nestackerweg geplanten Wohnbebauung durch aktive Schutzmaßnahmen gewährleisten zu können, wären bauliche Lärmschutzmaßnahmen im direkten Ausbreitungsweg (Schallschutzwände) erforderlich. Die Höhe von derartigen Lärmschutzwänden entlang des Nestackerweges müsste bei einer Gesamtlänge einer derartigen Anlage von ca. 520 m im vorliegenden Fall in etwa der Gebäudehöhe der zu schützenden Gebäude entsprechen, um auch die oberen Stockwerke der geplanten Wohngebäude ausreichend schützen zu können. Andererseits muss bei der Bemessung des Schallschutzes aber auch immer der Gesichtspunkt des § 41 Abs. 2 BImSchG beachtet werden, wonach die Kosten der Schallschutzmaßnahme nicht außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen dürfen. Aus Kostengründen aber auch aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten wird von einer Ausbildung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang dieses innerstädtischen Verkehrsweges Abstand genommen.

Alternativ zu einer aktiven Schallschutzmaßnahme könnte eine Verringerung der an den geplanten Wohngebäuden auftretenden Beurteilungspegel auch durch ein Abrücken der geplanten Gebäude von den Lärmquellen (Straßen) erzielt werden. Nachdem die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet bei freier Schallausbreitung nachweislich aber erst in einem verhältnismäßig großen Abstand zur Quelle (Abstand 80 m im nördlichen und 160 m im südlichen Planbereich) eingehalten werden können, kann diese Möglichkeit im Plangebiet ebenfalls nicht zur Anwendung kommen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen, parallel zum Nestackerweg geplanten Wohngebäude demzufolge passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Aufenthaltsräume) auf die dem Verkehrslärm jeweils abgewandten Gebäudeseiten festgesetzt. Sofern eine Grundrissorientierung in einigen Bereichen nachvollziehbar nicht möglich sein sollte, müssen die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Aufenthaltsräume) zum Schutz vor Verkehrslärm ein ausreichend hohes bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109, nachweisen. Schlaf- und Kinderzimmer an den betroffenen Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern hier kein weiteres Fenster desselben Raumes an einer nicht betroffenen Fassade angeordnet werden kann, da sonst nachts bei gekipptem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist.

Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 sind die Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.

Für alle Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist für Aufenthaltsräume, insbesondere die in Richtung Verkehrswege orientiert sind, sicherzustellen, dass die DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 eingehalten ist. Diese Tabelle entspricht der Tabelle 8, Fassung 1989, auf die in der schalltechnischen Stellungnahme von Möhler und Partner vom 04.08.2017 Bezug genommen wurde. Bis zum Lärmpegelbereich II kann im Neubau davon ausgegangen werden, dass dies ohne erhöhte Schalldämm-Maße möglich ist.

Mögliche Auswirkungen (Reflexionen) der geplanten Bebauung auf die bestehende Wohnbebauung westlich des Nestackerweges wurden in der aktuellen schalltechnischen Betrachtung der Möhler + Partner Ingenieure AG (schalltechnische Stellungnahme vom 04.08.2017) nochmals einer gesonderten Betrachtung unterzogen. In dieser Untersuchung wurden entsprechend RLS-90 jeweils die ersten Reflexionen regelkonform berücksichtigt, während ein Mehrfachreflexionszuschlag regelkonform nicht in Ansatz gebracht wurde. Nach der RLS-90 ist ein Zuschlag für die Mehrfachreflexion immer nur dann in Ansatz zu bringen, wenn „ein Fahrstreifen zwischen parallelen, reflektierenden Stützmauern, Lärmschutzwänden oder geschlossenen Hausfassaden (Lückenanteil < 30%) verläuft...“. Während in der aus dem Jahr 1990 stammenden RLS-90 zur Thematik Mehrfachreflexionen nur ein sehr einfaches Verfahren in Form eines Zuschlages auf die Schallabstrahlung der Straße für deren Anwendung gewählt wurde, findet sich in der RBLärm-92 (Rechenbeispiel zur RLS-90) eine wichtige Konkretisierung. Hier wird eine Winkeldifferenz von höchstens 5° zwischen parallel verlaufenden Gebäudezeilen als maßgebendes Anwendungskriterium angegeben. Die aktuell in der Diskussion befindliche Entwurfsfassung der RLS-14, mit der die RLS-90 an den Stand der Technik angepasst werden soll, sieht u. a. vor, in allen Situationen anstelle der 1. Reflexion auch die 2. Reflexion zu berücksichtigen. Im Gegenzug soll dafür die Mehrfachreflexion stärker begrenzt werden. Die Erläuterung zur Anwendung von Pegelerhöhungen von Mehrfachreflexionen (Winkel höchstens 5°) aus der RBLärm-92 ist direkt in den Entwurf der RLS-14 übernommen worden. Demnach wäre auch nach dem derzeit diskutierten Stand der Technik im vorliegenden Fall kein Mehrfachreflexionszuschlag anzusetzen. Für die aktuelle schalltechnische Betrachtung von möglichen Schallreflexionen hat sich die weitere Diskussion um die Quantität der Mehrfachreflexionen ohnehin erübrigt, da im ungünstigsten Fall ein größerer Winkel von ca. 6° vorliegt. Die Ergebnisse der auf dieser Grundlage vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass sich keine signifikanten Erhöhungen der Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden auf Stadtberger Flur ergeben (maximale Erhöhung um bis zu 0,5/0,7 dB(A) tag/nachts). Da die Beurteilungspegel für den Prognose-Fall im Bereich des Nestackerweges deutlich unter 70/60 dB(A) tags/nachts liegen, sind die geringfügigen Erhöhungen im Sinne der Kriterien der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung nicht maßgeblich und können vernachlässigt werden. Darüber hinaus wird bei den teilweise kompakten Baukörpern entlang des Nestackerweges auf eine möglichst gegliederte Fassadengestaltung (Rücksprünge) hingewirkt und diese auch entsprechend zugelassen. Mit einer derartigen städtebaulichen Gliederung können Schallreflexionen an den Fassaden vermindert werden. Ein Erfordernis zur Ausbildung von schallabsorbierenden Fassaden ist aus den vorgenannten Gründen nicht gegeben.

#### Neubau/Umbau von Verkehrswegen

Sowohl bei der Planung von Straßen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in ihren Einwirkungsbereichen ist gemäß DIN 18005 die Einhaltung der darin in Blatt 1 aufgeführten Orientierungswerte anzustreben. Unabhängig davon sind bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Straßen die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beachten. Im vorliegenden Fall werden Teilbereiche von Straßen neu errichtet, teilweise werden bestehende Straßen umgebaut, teilweise ist von einem Bestand auszugehen.

Die Beurteilung und Abwägung der Auswirkungen des Neubaus/Umbaus von öffentlichen Verkehrswegen im Plangebiet selbst (Siegfried-Aufhäuser-, Ernst-Lossa-, Wil-

helm-Reitzmayr-Straße) auf geplante und bestehende schutzbedürftige Nutzungen erfolgt entsprechend der 16. BImSchV. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen bei allgemeinen Wohngebieten 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Bei den aktuellen Berechnungen (Schalltechnische Stellungnahme vom 04.08.2017) hat sich gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 288 B I als auch außerhalb überall eingehalten werden.

Durch die Anordnung der verschiedenen Nutzungen (hochwertiges Gewerbe im Bereich Nestackerweg/Wilhelm-Reitzmayr-Straße und davon abgestuft Wohnen) sowie die riegelartige Bebauung entlang des Nestackerweges und die festgesetzten sonstigen Maßnahmen (passive Schutzmaßnahmen etc.) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für sämtliche geplanten Nutzungen gewährleistet werden.

#### D.4.7.1.2. Gewerbelärm, Anlagenlärm

Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten im Sheridan-Park selbst sowie auf dem Gebiet der Stadt Stadtbergen müssen die Auswirkungen der gewerblichen Emissionen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ermittelt und beurteilt werden. Zudem müssen auch die im Plangebiet nach wie vor geplanten hochwertigen gewerblichen Bauflächen schalltechnisch so ausgelegt werden, dass künftig auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in deren Nachbarschaft sichergestellt werden können. Für eine Ermittlung und Beurteilung der auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen und die schalltechnische Auslegung der geplanten hochwertigen gewerblichen Bauflächen wurde durch die Arnold Consult AG eine schalltechnische Untersuchung vom April 2013 (aktualisiert Juni 2013) sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom Mai 2016 ausgearbeitet.

Die in Nachbarschaft des Planareals bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen wurden in dieser aktuellen Untersuchung jeweils mit ihren bereits planungsrechtlich über diverse Bebauungspläne gesicherten Emissionsspektren in Ansatz gebracht. Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnung haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tagsüber/nachts), für Mischgebiete (60/45 dB(A) tagsüber/nachts bei kirchlichen/kulturellen Nutzungen) sowie für Gewerbegebiete (65/50 dB(A) tagsüber/nachts an allen maßgebenden Nutzungen im Plangebiet eingehalten werden können. Lediglich im Baufeld 14 wird der nächtliche Orientierungswert auf der West- und Südseite der hier geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung teilweise um bis zu 1 dB(A) überschritten. An den betroffenen Fassaden ist der erforderliche Schutzanspruch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktion nachzuweisen, wobei hierbei die Lage des maßgeblichen Immissionsorts im Sinne der TA Lärm zu beachten ist. Diese Konstruktionen müssen einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinterliegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,5 m aufweisen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die schalltechnische Eignung der Konstruktion zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nachzuweisen. Für die dann an diesen Fassaden möglichen Schlaf- und Kinderzimmer sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung, wie eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit oder schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schall-

gedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird. Im Übrigen wird auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau gegen Außenlärm hingewiesen.

In der schalltechnischen Stellungnahme der Arnold Consult AG vom Mai 2016 wurden zudem für die im Plangebiet neu geplanten hochwertigen gewerblichen Bauflächen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ ) nach DIN 45691 derart in Ansatz gebracht, dass an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft dieser Büro- und Dienstleistungsflächen in der Summe aller auf den geplanten gewerblichen Flächen möglichen Geräusche, ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastung gewährleistet sind. Mit den für die einzelnen geplanten gewerblichen Bauflächen (siehe Beiplan F.3.) festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, liegen die rechnerisch an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelten Beurteilungspegel auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung sowohl am Tag, als auch in der Nacht unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewahrt werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch weiterhin die von der Stadt Augsburg bei der Entwicklung der Flächen der ehemaligen Sheridan-Kaserne bereits von Beginn an verfolgte Zielsetzung nach einem neuen Stadtquartier der kurzen Wege, d. h. einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten berücksichtigt. Um das Arbeitsplatzangebot im Stadtteil Pfersee zu stärken, wurde etwa ein Drittel des Areals der ehemaligen Konversionsfläche im rechtsverbindlichen BP Nr. 288 bereits für eine Ansiedlung hochwertiger, nicht wesentlich störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (moderne Technologien etc.) planungsrechtlich gesichert. Für diese besonderen gewerblichen Nutzungsflächen im Sheridan-Park wurden im BP Nr. 288 Lärmemissionskontingente bereits in der Form festgelegt, dass auch künftig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten an dem durch Wohnnutzungen vorgeprägten Standort im Stadtteil Pfersee gewährleistet werden kann. Mit diesen Lärmemissionskontingenten war auf den gewerblichen Nutzflächen im Plangebiet bereits vor der aktuellen Neuordnung des Areals östlich des Nestackerweges und nördlich des Grasigen Weges eine geräuschintensive Nutzung insbesondere zur Nachtzeit weitestgehend nur eingeschränkt möglich. Die im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich des Sheridan-Parks bereits umgesetzten Betriebe (Dienstleistungsbetriebe, Büros, nicht störende Gewerbe etc.) haben hierdurch bislang aber keine Einschränkungen erfahren. Auch für die nun im Plangebiet vorgesehenen hochwertigen Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe etc. werden sich hierdurch auch künftig keine Einschränkungen ergeben. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung sind gewerbliche Flächen ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen (keine Lärmkontingentierung) vor allem den Bereichen des Stadtgebietes Augsburg zugeordnet, die keine wesentlich schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft aufweisen. Im westlichen Stadtgebiet von Augsburg sind dies u. a. das „Gewerbegebiet Kobelweg“ (BP Nr. 231, rechtsverbindlich seit 23.08.1985), und das Gewerbegebiet „Kobelweg / Neusäßler Straße“ (BP Nr. 250, rechtsverbindlich seit 19.11.1999). Diese nicht lärmkontingentierten Gewerbegebiete liegen auch in einer angemessenen Entfernung zum Sheridan-Park und sind somit gut erreichbar.

Infolge von Gewerbeimmissionen sind zusätzliche aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene des BP Nr. 288 B I nicht erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des BP ist von den ansiedelnden Betrieben im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens zusammen mit den Antragsunterlagen zu führen. Mit der Ansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbe-, Dienstleistungsunternehmen und Büroflächen sollen geräuschintensive Nutzungen, insbesondere zur Nachtzeit, ausgeschlossen werden, da derartige Nutzungen grundsätzlich anderen Bereichen innerhalb des Stadtgebietes zugeordnet werden können. Insoweit erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete des BP Nr. 288 B I nach § 1 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO.

Eine Errichtung der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen ist nur möglich, wenn mit dem Bauantrag ein Nachweis erbracht werden kann, dass es durch diese Nutzungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen gewerblichen Emissionen kommt. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse müssen die Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) derartiger Wohnungen zudem regelmäßig auch von der gewerblichen Hauptschallquelle weg orientiert werden und ggf. mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Für den Parkplatz der evangelischen Kirchengemeinde (Baufeld 15-1) östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße haben die Berechnungen der Arnold Consult AG (schalltechnische Untersuchung vom April 2013, aktualisiert Juni 2013) gezeigt, dass von diesem bei bestimmungsgemäßem Betrieb tagsüber keine nachteiligen Auswirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten sind. Bei einem möglichen Betrieb während der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) können hingegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Demzufolge sind für den Betrieb des Parkplatzes im Vollzug bei Bedarf noch ergänzende Auflagen zur Vermeidung / Minimierung eines nächtlichen Betriebs zu treffen. Im Entwurf des BP wurde die Wohnbebauung nördlich und südlich der Parkplatzanlage nochmals weiter von dieser Anlage abgerückt.

Im Bereich der geplanten Wertstoffsammelstelle im Norden des Planareals ist davon auszugehen, dass hier die typischerweise bei derartigen Anlagen vorhandenen Wertstoffbehälter (3 Glascontainer, 1 Container Elektroschrott, 1 Container Altkleider) in schallgedämmter Ausführung zur Umsetzung kommen werden. Mit der vorgenommenen Orientierung dieser Container auf die Nordseite dieser Fläche (Vorgabe zu überbaubarer Grundstücksfläche) können die Mindestanforderungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz („Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern“, Stand Januar 1993) zu empfohlenen Mindestabständen derartiger Anlagen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen dieser Anlagen auf die südlich geplanten Wohnnutzungen sind demzufolge nicht zu erwarten. Zudem können im Rahmen der nachfolgenden Realisierung der Wertstoffsammelstelle auch noch weitergehende Maßnahmen zur Minimierung möglicher Geräuschbelastungen (z. B. teilweises Absenken, Entdröhnung und Auskleidung der Container) umgesetzt werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ist eine schalltechnische Untersuchung aus den genannten Gründen auf der Ebene des BP nicht erforderlich.

Für den im Südwesten der „Alt-Katholischen Kirche“ (Baufeld 15-2) inzwischen errichteten Glockenturm wurde im Vorfeld von Seiten des Umweltamtes, Untere Immissionsschutzbehörde, auf Grundlage von Schalldaten der Glockengießerei eine „Worst-Case“-

Abschätzung für mögliche Schalleinwirkungen vorgenommen. Hierbei hatte sich ergeben, dass bei einem effektiven Geläut von einer Stunde tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) der maßgebende Orientierungswert von 55 dB(A) an allen umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (WA) deutlich unterschritten wird. Zudem wird liturgisches Läuten der freien Religionsausübung zugeordnet und genießt daher einen hohen Schutz. Unabhängig davon war nach der vorgenommenen „Worst-Case“-Abschätzung kein schalltechnischer Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung zu erkennen.

#### D.4.7.1.3. Sport-/Freizeitlärm

Die Auswirkungen einer im Bereich des Grasigen Weges neu angelegten Skateranlage auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom April 2013 (aktualisiert Juni 2013) ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung von Sport- und Freizeitlärm erfolgt nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Für allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsrichtwerte dabei tagsüber außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten 55 dB(A), tagsüber innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Bei der durchgeführten „Worst-Case-Betrachtung“ wurde für die Skateranlage sowohl werktags als auch sonn- und feiertags ein durchgängiger Betrieb sämtlicher Anlagenbestandteile von 10 bis 22 Uhr unterstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werktags und auch sonn- und feiertags an allen benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen tagsüber sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen oder Optimierungsmaßnahmen eingehalten werden können. Dies gilt umso mehr, da zwischenzeitlich durch die letzte Änderung der 18. BImSchV zum 01.06.2017 die Schutzansprüche während der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten reduziert wurden. Zudem handelt es sich bei der bereits umgesetzten Skateranlage um keine Einrichtung, die für einen professionellen Skaterbetrieb herangezogen wird, sondern um eine Anlage vorwiegend mit „Spielcharakter“.

#### D.4.7.1.4. Emissionen aus Tiefgaragen

Hinsichtlich von Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten kann im Rahmen des BP noch keine abschließende Beurteilung und Bewertung möglicher schalltechnischer Auswirkungen auf ggf. benachbarte schutzbedürftige Nutzungen erfolgen, da eine Konkretisierung der Lage von Tiefgaragenzufahrten (ausgenommen Baufeld 9 und 12) und der genauen Größe/Frequentierung von Tiefgaragen erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens definiert werden kann.

Zur Minderung der Geräusentstehung bei Tiefgaragen wird festgesetzt, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten, soweit möglich, nicht gegenüber von Fenstern von Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden. Darüber hinaus müssen die Tiefgaragenrampen grundsätzlich eingehaust und die Innenwände der Einhausungen schallabsorbierend ausgekleidet werden. Zudem sind die Tiefgaragenein- und -ausfahrten so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung (Blendung) für benachbarte Wohnnutzung durch die Pkw-Beleuchtung erfolgt.

#### D.4.7.2. Luft

Für die Schadstoffbelastung im westlichen Randbereich des Plangebietes ist im Wesentlichen nur der Nestackerweg ausschlaggebend. Die B 17 liegt in einem ausreichenden Abstand zum neu geplanten Stadtquartier, was letztlich zu einer entsprechenden Verdünnung der dort im Straßenverkehr entstehenden Schadstoffe führt.

Zudem ist sie nördlich der Abfahrt zum Nestackerweg auch weitestgehend durch Schallschutzwände bzw. Tunnel sehr gut abgeschirmt. Nach den auf aktuellen Verkehrsdaten basierenden Berechnungen der Schadstoffkonzentrationen (LLIS) liegt die Vorbelastung für den Nestackerweg bei PM<sub>10</sub> bei ca. 19 µg/m<sup>3</sup> (bisher ca. 26 µg/m<sup>3</sup>) und für NO<sub>2</sub> bei ca. 27 µg/m<sup>3</sup> (bisher ca. 28 µg/m<sup>3</sup>). Die Grenzwerte für den Jahresmittelwert von jeweils 40 µg/m<sup>3</sup> werden deutlich unterschritten (Definition µg/m<sup>3</sup> = Mikrogramm/ Kubikmeter).

Auch beim Kriterium der Überschreitungshäufigkeit des zulässigen Tagesmittelwertes für PM<sub>10</sub> von 50 µg/m<sup>3</sup> ist nicht mit unzulässigen Überschreitungen zu rechnen. Hier werden lediglich 7 Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes berechnet, also eine Zahl, die weit unter den gesetzlich zulässigen 35 Überschreitungstagen liegt. Insofern ist ein ergänzendes Gutachten zur Lufthygiene nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.

Aus den genannten Gründen ist für das Plangebiet keine Betroffenheit im Sinne der 39. BImSchV durch den Verkehr auf der B 17 bzw. den sonstigen umliegenden Verkehrswegen zu erwarten. Auch infolge der Planung selbst sind keine Luftschadstoff-Belastungen zu erwarten, die entsprechende Betroffenheiten auslösen würden. Die Planung steht demzufolge mit den Zielen des Luftreinhalteplanes der Stadt Augsburg im Einklang. Spezielle Maßnahmen zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich.

Die gesamte Bebauung des Plangebiets wird vollumfänglich an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, so dass eine Feinstaubbelastung durch Hausbrand weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Um darüber hinaus die Feinstaubemissionen zusätzlich verringern zu können, wird der Einsatz von Festbrennstoffen für Kleinfeuerungsanlagen auf die Verwendung umweltfreundlicher Holzpellets beschränkt. Nachdem die neuen Anforderungen der Stufe 2 gemäß § 5 der 1. BImSchV bzw. der Anlage 4 der 1. BImSchV mit strengeren Regeln für Feuerungsanlagen seit dem 31.12.2014 mittlerweile ohnehin anzuwenden sind, werden diese Vorgaben für das Plangebiet nochmals verbindlich vorgegeben.

Zudem sollen auf den hochwertigen gewerblichen Flächen grundsätzlich nur solche Betriebe zugelassen werden, bei denen keine erheblichen Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub zu erwarten sind. Derartige Emissionen müssen jeweils auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß beschränkt werden, wobei die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu beachten sind.

#### D.4.8. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Erschließungsstraßen sind so auszubauen, dass die vorgesehenen Spartenbreiten gemäß DIN 1998 durch die Versorgungsträger realisiert werden können.

Hierzu zählen insbesondere auch die Korridore für Entsorgungssparten und deren Schutzabstände zu Versorgungsstrassen.

#### D.4.8.1. Wasser, Abwasser

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt künftig über das in der Siegfried-Aufhäuser-Straße und der Ernst-Lossa-Straße bereits vorhandene bzw. in der Wilhelm-Reitzmayr-Straße noch neu zu verlegende Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das im Sheridan-Park in den letzten Jahren neu entstandene Trinkwassernetz der Stadtwerke Augsburg sichergestellt werden. Die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH muss für die Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung in diesem Gebiet eine Leitungsverbindung von der Pröllstraße zur Siegfried-Aufhäuser-Straße über den Grasigen Weg neu verlegen.

#### D.4.8.2. Niederschlagswasser

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufs weitestgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstieges des Grundwasserspiegels. Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerichtetes Mindestmaß auszulegen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen. Dabei muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Für eine zusätzliche wirksame Speicherung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit Entlastung des Kanalnetzes sorgt die im Plangebiet für flachgeneigte Dächer im allgemeinen Wohngebiet, den Dächern der hochwertigen Gewerbegebiete, sowie von Garagen sowie Gemeinschaftsnebenanlagen vorgeschriebene extensive Dachbegrünung. Zudem kann mit der festgesetzten wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplatzflächen auch das Flächenangebot für eine oberflächige Versickerung erhöht werden.

Die Entwässerung von neu geplanten Geh- und Radwegen soll, soweit wasserwirtschaftlich möglich, über die belebte Bodenzone angrenzender Grünstreifen erfolgen. Grundsätzlich soll das gesamte im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die konkreten baulichen Maßnahmen zur Versickerung bzw. nachgeordneten Ableitung des Niederschlagswassers in den Abwasserkanal (z. B. Oberflächenwasser von Straßenflächen in Kanal, von Wegeflächen in begleitende Grünflächen) werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Augsburg

geregelt. Die im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen zu den privaten Bauvorhaben auszuarbeitenden Entwässerungskonzepte sind rechtzeitig mit der Stadtentwässerung Augsburg abzustimmen.

#### D.4.8.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann künftig über das in der Siegfried-Aufhäuser-Straße und der Ernst-Lossa-Straße bereits bestehende Leitungsnetz der swa Netze GmbH sichergestellt werden, welches in der neu entstehenden Wilhelm-Reitzmayr-Straße fortgeführt wird. Abhängig vom genauen Leistungsbedarf der einzelnen Nutzungen ist zudem die Errichtung einer oder mehrerer Transformatorstationen im Plangebiet notwendig. Die Lage dieser sowie der erforderlichen Trassen mit Versorgungs- und Informationsleitungen hängt vom Lastschwerpunkt und den technischen Vorgaben der swa Netze GmbH ab und wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert. Die bereits bestehende Trafostation im Südosten des Plangebietes wurde in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

#### D.4.8.4. Heizenergie

Das Gesamtareal des Sheridan-Parks wurde in den letzten Jahren von der swa Netze GmbH bereits mit Fernwärmeleitungen erschlossen, die im Hinblick auf die aktuelle Planung bereits lagemäßig an die neue Gestaltung des Quartiers angepasst wurden. Nachdem sich das Plangebiet im Fernwärmevorranggebiet befindet, wird keine Erdgaserschließung erfolgen. In der Planzeichnung (Teil A) ist der bestehende Fernwärmeschacht entsprechend festgesetzt. Die swa Netze GmbH muss aus Gründen der Versorgungssicherheit in diesem Gebiet eine Leitungsverbindung von der Pröllstraße zur Siegfried-Aufhäuser-Straße über den Grasigen Weg neu verlegen.

#### D.4.8.5. Solare Energiegewinnung

Infolge der angestrebten Höhenentwicklung und Bebauungsdichte der geplanten Gebäude werden sich große verschattungsfreie Flächen ergeben, die für den Einsatz von solarer Energiegewinnung gut geeignet sind.

#### D.4.8.6. Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet ist durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH in den bestehenden Straßen bereits mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Diese werden in der noch umzusetzenden Wilhelm-Reitzmayr-Straße fortgeführt.

#### D.4.8.7. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes ist über die städtischen Entsorgungssysteme gesichert und kann über die bereits vorhandenen bzw. neu geplanten Verkehrswege abgewickelt werden.

Im Bereich der gedachten westlichen Verlängerung der Siegfried-Aufhäuser-Straße wird am Übergang zu dem unmittelbar nördlich benachbarten „Sheridan-Center“ eine von Seiten der Stadt Augsburg, Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb, bewirtschaftete Wertstoffsammelstelle eingeplant. An der Nordostecke dieser Fläche sollen

unter Berücksichtigung der über den Westteil der Fläche verlaufenden Feuerwehrzufahrt des Sheridan-Centers die typischerweise bei derartigen Anlagen vorhandenen Wertstoffbehälter (3 Glascontainer, 1 Container Elektroschrott, 1 Container Altkleider) in schallgedämmter Ausführung mit einer ostseitigen Sichtschutzwand umgesetzt werden.

## **D.5. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht weiter ausgearbeitet. Dabei wurden auch die Ergebnisse der ersten bis dritten öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligungen sowie der ergänzenden Untersuchungen entsprechend berücksichtigt.

Am 13.05.2017 ist das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau-recht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 („Bauplanungsrechtsnovelle 2017“) in Kraft getreten. Da das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 288 B vor dem 13.05.2017 eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 durchgeführt wurde, wird das Aufstellungsverfahren zum zwischenzeitlich neu gebildeten BP Nr. 288 B I gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften nach § 233 Abs. 1 BauGB und gemäß den Überleitungsvorschriften aus Anlass des oben genannten Gesetzes in § 245c BauGB nach den bis einschließlich 12.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Die mit der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 einhergehenden zusätzlichen Anforderungen an den Umweltbericht müssen deshalb in diesem BP-Aufstellungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

### **D.5.1. Einleitung**

#### **D.5.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

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

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

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

### **D.5.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

#### D.5.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel D.2. „Beschreibung des Planbereiches“ und D.4.7. „Immissionsschutz“.

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

Das Plangebiet ist größtenteils Bestandteil des bereits rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. In diesem ist der Bereich südlich des John-May-Weges und westlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße bis zum Grasigen Weg für eine Entwicklung gewerblicher Nutzungen vorgesehen. Die Flächen nördlich des John-May-Weges und östlich der Siegfried-Aufhäuser-Straße sind für eine Mischnutzung planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der geplanten Wertstoffsammelstelle wird der rechtsverbindliche BP Nr. 288 A „Sheridan-Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“ tangiert, der hier öffentliche Verkehrsflächen und einen verkehrsberuhigten Bereich planungsrechtlich sichert. Ohne Durchführung der aktuellen Planung könnte das Areal östlich des Nestackerweges, nördlich des Grasigen Weges somit einer baulichen Entwicklung entsprechend den Vorgaben der rechtsverbindlichen BP Nr. 288 und Nr. 288 A zugeführt werden.

Nachdem die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Sheridan-Park nicht in diesem Maße vorhanden ist, Wohnbauflächen aber auf diesem Areal immer noch stark nachgefragt werden, soll mit der aktuellen Planung eine Entwicklung des überplanten Areals vordergründig für Wohnnutzung mit einem geringen Anteil von nicht wesentlich störenden, hochwertigen gewerblichen Nutzungen und einigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf angestrebt werden. Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen dieser beiden Planungsalternativen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die im BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ festgesetzten Baugebiete wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt bereits einer Umweltprüfung unterzogen. Mit der aktuellen Planung, die größtenteils im Umgriff des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 liegt, wird die mögliche Überbaubarkeit des gesamten Areals nachhaltig verringert, so dass sich eine geringere Dichte und Versiegelung und damit für die meisten untersuchten Schutzgüter künftig eine Verbesserung einstellen wird. Für den überplanten Teil des BP Nr. 288 A werden sich bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung annähernd gleiche Umweltauswirkungen einstellen.

## Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs-/Freizeitfunktion eines Gebietes. In nordöstlicher Nachbarschaft befindet sich zwischen der Siegfried-Aufhäuser-Straße und dem John-May-Weg bereits ein zu Wohnzwecken genutztes Areal (Mehrfamilien-, Reihenhäuser). Westlich des Nestackerweges finden sich in gleicher Art genutzte Flächen auf Stadtberger Flur. Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende große Grünzone des Sheridanparks erfüllt eine starke Erholungs- und Freizeitfunktion für das Schutzgut Mensch.

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

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen für das Plangebiet insbesondere durch den Verkehrslärm auf der benachbarten B 17 und den umliegenden Hauptverkehrsstraßen (Nestackerweg etc.). Zudem befinden sich auf Stadtberger und Augsburger Flur gewerbliche Nutzflächen in unmittelbarer Nachbarschaft der neu geplanten Wohnnutzung. Nach der aktuellen schalltechnischen Stellungnahme der Möhler + Partner Ingenieure AG vom 04.08.2017 ist insbesondere durch die benachbarten Hauptverkehrswege B 17 und Nestackerweg teilweise mit Überschreitungen der nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) zu rechnen. Im Bereich der weiterhin geplanten Gewerbegebiete treten hingegen keine Überschreitungen der nach DIN 18005 für Gewerbegebiete zulässigen Orientierungswerte (65 dB(A) tagsüber, 55 dB(A) nachts) auf. Um den gesetzlichen Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes auch künftig Rechnung tragen zu können, müssen passive Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung etc.) an den betroffenen Fassaden der geplanten Wohngebäude umgesetzt werden. (vgl. D.4.7.1.1. „Verkehrslärm“).

Infolge der Einwirkungen der umliegenden gewerblichen Nutzflächen kommt es nach der schalltechnischen Stellungnahme der Arnold Consult AG vom Mai 2016 im Bereich der geplanten Wohngebäude teilweise (Baufeld 14) zu einer geringfügigen Überschreitung des nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zulässigen nächtlichen Orientierungswertes (40 dB(A)). Um auch hier den gesetzlichen Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen zu können, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen (vorgesezte Fassade etc.) an den betroffenen Fassaden umgesetzt werden (vgl. D.4.7.1.2. „Gewerbelärm, Anlagenlärm“).

Für die nördlich des Grasigen Weges vorgesehenen, hochwertigen gewerblichen Bauflächen werden entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme der Arnold Consult AG vom Mai 2016 Lärmkontingente in der Art festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der in der Umgebung bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten bzw. bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu befürchten sind. Zudem sollen in diesen Bereichen ohnehin nur das Wohnen nicht wesentlich störende hochwertige Gewerbebetriebe bzw. Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Infolge der geplanten Wertstoffsammelstelle und des auf Baufeld 15-2 inzwischen realisierten Glockenturmes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwarten bzw. vorhanden (siehe auch Kapitel D.4.7.1.2 „Gewerbelärm, Anlagenlärm“).

Mit den zusätzlichen Wegeverbindungen und Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wird die Durchlässigkeit des Areals für Fußgänger und Radfahrer verbessert und zudem ein höherer Wohn- und Erholungswert für die künftigen Bewohner geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Areal östlich des Nestackerweges auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 ausschließlich einer Entwicklung für gewerbliche und gemischte Nutzungen mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 zugeführt werden. Eine Entwicklung zusätzlicher Grünvernetzungen und -strukturen sowie Wegeverbindungen wäre nicht zu erwarten. Ebenfalls nicht zu erwarten wäre ein Ausbau der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Zudem wäre für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Stadtberger und Augsburgs Flur von einer höheren Verkehrsbelastung, vor allem einem deutlich höheren Anteil an Schwerlastverkehr auszugehen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Infolge der seit Inkrafttreten des BP Nr. 288 bereits erfolgten Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen beschränkt sich der Vegetationsbestand im Plangebiet auf einige wenige Randbereiche des überplanten Areals. Naturnahe Elemente finden sich in Form von einigen alleeartig angeordneten Bestandsbäumen östlich des Nestackerweges und einer Baumallee nördlich des Grasigen Weges. Zudem sind entlang der Ostgrenze des Plangebietes, im Randbereich des Sheridanparks einige markante Bestandsbäume vorhanden. Die vorhandenen Altbaumbestände sind weitestgehend in der Stadtbiotopkartierung Augsburg als geschützte Biotopstrukturen/-bäume erfasst (Teilflächen des Biotops A-1498 „Altbäume in der Sheridan-Kaserne südwestlich Pfersee“) und sollen demzufolge erhalten werden.

Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 288 wurde der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand in einer gutachterlichen Bewertung von Herrn Dipl.-Ing. H. Schall, Augsburg bereits als prägender, zu erhaltender Baumbestand eingestuft. In der Untersuchung vom 31.01.2005 mit Plan vom April 2005 wurden differenzierte Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für diesen erhaltenswerten und prägenden Baumbestand empfohlen. In einem gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen am 13.12.2016 wurden die Bestandsbäume entlang des Nestackerweges und westlich der Grünanlage des Sheridanparks nochmals aktuell in Augenschein genommen und in der Stellungnahme vom 17.01.2017 konkrete Maßnahmen für deren Schutz und Erhalt definiert.

Für den Baumbestand nordwestlich der Ernst-Lossa-Straße wurde festgelegt, dass die westliche Baulinie des Baufeldes 7-1 in einem Abstand von 18 m zur bestehenden Mauer entlang des Nestackerweges geführt wird. Zudem soll die Mauer dauerhaft erhalten und gestalterisch in die künftige Freiraumgestaltung integriert werden, wobei die Höhe der Mauer zurückgenommen werden kann und somit ein Eingreifen in deren Fundamentierung unterbleibt. Südlich der Ernst-Lossa-Straße bis zum Grasigen Weg werden die Baulinien und Baugrenzen so angeordnet, dass keine Eingriffe in den

Schutzbereich der Bäume erfolgen. Auch in diesem Bereich wird die bestehende Mauer entlang des Nestackerweges zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum erhalten. Zu den Gehölzbeständen im Süden (Grasiger Weg) und Osten (Sheridanpark) ist der Abstand der künftigen Bebauung bereits so gewählt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbäume zu befürchten sind. Mit ergänzenden Schutzmaßnahmen während der künftigen Baumaßnahmen kann der Fortbestand der vorhandenen Bestands- und Biotopbäume sichergestellt werden.

Außer dem im Randbereich vorhandenen Altbaumbestand wurden auf dem überplanten Areal östlich des Nestackerweges im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 288 keine national oder europarechtlich geschützten Pflanzenarten erfasst, so dass eine Betroffenheit dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Infolge der zwischenzeitlich bereits erfolgten Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann ein Vorkommen derartiger Arten für das Plangebiet auch weiterhin ausgeschlossen werden. Im Bereich des Plangebietes finden sich vorwiegend Rohbodenflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Fortbestand der prägenden, biotopgeschützten Bestandsbäume gewährleistet. Mit den darüber hinaus im Zuge der geplanten Umnutzung zusätzlich vorgesehenen Grün- und Freiflächen und den darin geplanten Neupflanzungen, der Ausbildung einer durchgehenden Alleebepflanzung östlich des Nestackerweges sowie der geringeren Überbaubarkeit auf den geplanten Wohnbauflächen und hochwertigen gewerblichen Bauflächen kann grundsätzlich eine Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen erzielt werden. Zudem wird mit den neuen Grünstrukturen eine wirkungsvolle Biotop-/ Grünvernetzung mit den umliegenden Quartieren, insbesondere mit der zentralen Grünzone des Sheridanparks sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des BP Nr. 288 lagen damals keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vor, so dass keine gesonderten faunistischen Untersuchungen für das Planareal erfolgten. Zur Beurteilung der aktuellen artenschutzrechtlichen Situation wurde für das Plangebiet durch das Bio-Büro Schreiber in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein „Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag, Stand September 2016)“ erarbeitet. Im Rahmen dieser Begutachtung wurden die im Plangebiet vorhandenen bzw. potentiell vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erfasst und auf Grundlage eines sog. „Worst-Case-Szenarios“ die möglichen Auswirkungen der Planung hierauf ermittelt.

#### *Vogelarten*

Über die beobachteten „Allerweltsarten“ (Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz etc.) hinaus, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zahlreiche weitere Vogelarten als Brutvögel, als Nahrungsgäste oder zur Zugzeit potentiell anzutreffen sind.

- Großvogelhorste konnten bei der Gilde der gehölzbrütenden Arten nicht beobachtet werden. Nachdem diese Arten aber an Siedlungen angepasst sind und bei Bedarf jederzeit auch neue Neststandorte im Umfeld suchen könnten, wird deren Betroffenheit als nicht erheblich eingestuft. Ähnlich verhält es sich für die übrigen gehölzbrütenden Arten, für die sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden.
- Für die Gilde der gebäudebrütenden Arten ist infolge der bereits bestehenden Vorbelastungen von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

- Bei der Gilde der bodenbrütenden Arten sind insbesondere die für das Plangebiet bereits bekannten Vorkommen des Flussregenpfeifers hinsichtlich deren Betroffenheit zu prüfen. Im ABSP der Stadt Augsburg (Stand 2013) wird der Flussregenpfeifer als charakteristische Art der Gewässer eingeordnet. Ob und wenn ja, wie lange es schon Flussregenpfeifer-Bruten im Sheridan-Park bzw. im Bereich der ehemaligen Kaserne gab bzw. gibt, ist nicht genau bekannt. Infolge der Bautätigkeiten in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass die Tiere ihre Brutstandorte immer wieder kleinräumig gewechselt haben. Bei Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (keine Befahrung oder sonstige Störung größerer offener, kiesiger bzw. vegetationsarmer Flächen während der Bauphase von April bis Juli; alternativ Aufstellung von „Vogelscheuchen“ ab Mitte März bis Mitte Juli) sind keine Individuenverluste oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten, die als Verstoß gegen das Schädigungsverbot einzustufen sind.

#### *Fledermäuse*

Nachdem die bestehenden Altbäume und damit auch die hier teilweise vorhandenen Höhlen erhalten werden, sind Fledermausquartiere nicht oder nur unerheblich betroffen. Der Verlust des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse wird nicht als erheblich eingestuft, zumal infolge der wenig blütenreichen Vegetation ohnehin nur wenig Insekten „produziert“ werden.

#### *Übrige Säugetiere*

Für die übrigen Säugetiere kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats bzw. ungestörter Ruheplätze eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### *Kriechtiere (Reptilien)*

Ein Vorkommen von Zaun- oder Mauereidechsen kann ausgeschlossen werden. Nachdem auch im Umfeld keine Vorkommen vorhanden sind, kann auch eine Zuwanderung von außen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume kann auch für die übrigen relevanten Kriechtier-Arten eine Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

#### *Lurche (Amphibien)*

In einer großen weicherähnlichen Pfütze an der Nordspitze des Plangebietes sind nach den Erkenntnissen der Unteren Naturschutzbehörde Vorkommen von Amphibienlarven bekannt. Bei den Begehungen im Rahmen der Ausarbeitung des Artenschutzbeitrages wurde vom Bio-Büro Schreiber über 100 Kaulquappen bzw. frisch metamorphisierte Jungfrösche gezählt. Als relevante Art ist im ABSP nur der Teichfrosch aufgeführt. Bei den streng geschützten Arten findet sich auch ein Hinweis auf den Kleinen Wasserfrosch, so dass dessen Betroffenheit zu prüfen war. Für alle übrigen relevanten Lurch-Arten kann hingegen eine Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden. Bei Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Verfüllung der Pfütze nur zwischen Oktober und Februar mit vorheriger Kontrolle, Abfangen ggf. noch vorhandener Individuen und Umsetzung in ein geeignetes Gewässer) können Individuenverluste und Störungen für den Kleinen Wasserfrosch ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot war ebenfalls nicht zu befürchten, nachdem die zwischenzeitlich zurückgegangene Pfütze noch nicht dem Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unterlegen ist.

#### *Fische, Muscheln und Schnecken*

Infolge des Fehlens geeigneter Habitats (Gewässer etc.) können sowohl Vorkommen als auch Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sicher ausgeschlossen werden.

#### *Käfer*

Für diese Artengruppe sind nur die Totholzkäfer relevant. Nachdem die vorhandenen Habitatstrukturen (Altbäume) erhalten werden, sind Betroffenheiten dieser Artengruppe sicher auszuschließen.

#### *Tag- und Nachfalter sowie Libellen*

Im Plangebiet sind für diese Arten keine geeigneten Habitats vorhanden, so dass Vorkommen und Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppen sicher ausgeschlossen werden können.

#### *Gefäßpflanzen*

Infolge des Fehlens geeigneter Wuchsorte für relevante Gefäßpflanzen können das Vorkommen und Betroffenheiten aller Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### *Sonstige (besonders) geschützte Arten*

Im Rahmen der Begehungen wurde die in Bayern gefährdete Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*, „Rote Liste“-Art) nachgewiesen, die für kiesige Böden typisch ist. Im ABSP der Stadt Augsburg (Stand 2013) wird diese nicht saP-relevante Art noch als ausgestorben eingestuft. Zudem konnte ein Vorkommen der Kleinen Pechlibelle (*Ischnura pumilio*) in der ehemaligen Pfütze im Norden des Gebietes angetroffen werden. Als typische Pionierart kann diese Art jedoch schnell neue, fischfreie Gewässer in der Nähe besiedeln.

Nachdem ein Erhalt der Population der Sandschrecke von den Spezialisten als wenig zielführend erachtet wurde, hat die Untere Naturschutzbehörde im November 2016 bereits eine Substratübertragung (mit den Eiern der Sandschrecke) auf geeignete, gesicherte Biotopflächen in der Nähe des Vehicle-Parcs sowie des Innovationsparks vorgenommen. Mit dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Umsiedlung) konnten die Lebensräume dieser geschützten Art gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen (Umsetzung Sandschrecke) werden mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

Durch die geplante Umnutzung der Flächen von gewerblicher Nutzung zu vorwiegend Wohnnutzung wird sich für die bekannten relevanten Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Käfer etc.) künftig keine Verschlechterung einstellen. Vielmehr können mit der Erhöhung der Durch- und Eingrünung des Plangebietes zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Areal auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 ausschließlich einer gewerblichen und gemischten Entwicklung zugeführt werden. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wäre mit höhe-

ren Auswirkungen als bei Realisierung der aktuellen Planung (BP Nr. 288 B I) zu rechnen, zumal bei einer gewerblichen Nutzung von einem höheren Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) auszugehen ist. Eine Entwicklung zusätzlicher Grünvernetzungen und -strukturen sowie Gehölzbestände / potentieller Habitatstrukturen wäre nicht zu erwarten.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet ist aufgrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten intensiven Nutzung des Areals und den nach Inkrafttreten des BP Nr. 288 bereits erfolgten Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen von einem bereits stark gestörten bzw. anthropogenen Bodenaufbau auszugehen. Die gegenwärtige Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Boden ist damit insgesamt als gering einzuschätzen.

Nach den im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 288 und dessen teilweise Realisierung durchgeführten Untersuchungen und Erkundungsmaßnahmen wurden mehrere Bereiche des Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Die bekannten Belastungen des Bodens und ggf. noch zusätzlich aufgetretene Altlasten und schädliche Bodenveränderungen wurden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes im Zuge der erfolgten Rückbaumaßnahmen unter Einschaltung eines Fachgutachters und Beteiligung des Umweltamtes sowie der sonstigen zuständigen Fachbehörden mittlerweile bereits weitestgehend saniert. Lediglich im Bereich des künftigen Baufeldes 3 und des ehemaligen Gebäudes 152 (Baufeld 9) ist noch keine abschließende Sanierung der Belastungen erfolgt. Infolge der nun geplanten weitest gehenden Umnutzung dieser Flächen mit dem Schwerpunkt auf sensibleren Nutzungen werden diese vermutlich noch belasteten Bereiche vorsorglich auch weiterhin in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. bei denen ein entsprechender Verdacht besteht“ gekennzeichnet. Diese noch nicht erfolgten Sanierungen werden vom Treuhänder in Abhängigkeit von der jeweils geplanten Nutzung grundsätzlich noch vor einer Weitergabe der Grundstücke durchgeführt. Aufgrund der nun vorwiegend geplanten sensibleren Nutzungen (Wohnen, Spielplatz etc.) werden in diesem Zusammenhang ggf. noch weitere, ergänzende Untersuchungen vorgenommen.

Mit der geplanten Umnutzung wird sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet nicht nachteilig verändern. Vielmehr wird mit den vorwiegend festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (WA) bzw. 0,6 (GE) künftig ein höherer Anteil an ungestörten Bereichen (Grünflächen, nicht überbaute Freiflächen etc.) entstehen, als dies bei Umsetzung des bestehenden Baurechtes der Fall wäre (BP Nr. 288, vorwiegend GRZ 0,8).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Areal entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 ausschließlich einer gewerblichen / gemischten Entwicklung zugeführt werden. Aufgrund eines höheren Versiegelungsanteils wäre in diesem Fall mit ungünstigeren Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu rechnen. Zudem wäre keine Entwicklung zusätzlicher, weitestgehend ungestörter Bereiche (Grünflächen etc.) zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

In Folge der in der Vergangenheit bereits vorliegenden hohen Versiegelung des ehemaligen Kasernengeländes und des im Rahmen des rechtsverbindlichen BP Nr. 288

planungsrechtlich gesicherten Überbauungsgrades (vorwiegend gewerbliche Nutzung, GRZ 0,8) ist für das Areal bereits jetzt von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen für das Grundwasser durch die planungsrechtlich bereits gesicherte großflächige Versiegelung und die im Gebiet teilweise noch vorhandenen Altlasten wird die gegenwärtige Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser gering eingeschätzt. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Unmittelbar westlich der Plangebietsgrenze verläuft der nur temporär wasserführende Schlaugraben auf einem Teilstück entlang des Nestackerweges.

Im Zuge der Realisierung der Planung soll das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Durch die Dachbegrünungen wird das Rückstauverhalten gesteigert und eine zeitversetzte Versickerung ermöglicht. In Verbindung mit den neu entstehenden Grünflächen/-strukturen und der Verringerung der Überbaubarkeit auf dem Großteil der geplanten Bauflächen kann die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei Umsetzung der Planung künftig erhöht werden. In Anbetracht der im Plangebiet bekannten höchsten Grundwasserstände von ca. 2,5 m bis 3,0 m unter der jeweils maßgebenden Geländeoberkante sind keine signifikanten Einwirkungen durch die geplante Bebauung auf das Grundwasser zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich für das Schutzgut Wasser etwas höhere nachteiligere Auswirkungen einstellen, da die auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP erfolgende, überwiegend gewerbliche Entwicklung mit einem deutlich höheren Versiegelungsgrad verbunden wäre. Zudem würden sich auch keine zusätzlichen Grünflächen und Grünstrukturen entwickeln, die für eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser herangezogen werden könnten.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen lufthygienisch und klimatisch als gering bedeutsam einzustufen. Nach dem LLIS der Stadt Augsburg (Stand 2015) befindet sich die Vorbelastung für Luftschadstoffe im Plangebiet noch in einem unkritischen Bereich. Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV durch den Verkehr auf der B 17 bzw. den sonstigen umliegenden Verkehrswegen sind an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten (siehe Kapitel D.4.7.2 „Luft“). Im Vergleich zum rechtsverbindlichen BP, mit vorwiegend großmaßstäblich zu überbauenden gewerblichen Bauflächen, kann mit der neu geplanten, bestmöglich auf die Hauptwindrichtung (Süd-Südwest) abgestellten kleinteiligeren Überbauung des Areals künftig eine bessere Durchlüftung des neuen Quartiers gewährleistet werden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus gewerblichen Betrieben und sonstigen Nutzungen sowie durch den mit den geplanten Nutzungen (Wohnen, hochwertiges Gewerbe/Dienstleistungen, Gemeinbedarf) verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Das aus dem Plangebiet resultierende Verkehrsaufkommen wird im Hinblick auf das auf den umliegenden Verkehrswegen bereits bestehende Verkehrsaufkommen nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Zudem wird sich die Verkehrsbelastung, insbesondere das Lkw-Aufkommen, durch die geplante Umnutzung im Vergleich zum rechtsverbindlichen BP Nr. 288 (Gewerbe, Mischnutzung) künftig

nachhaltig verringern. Demzufolge wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld tendenziell eher verbessern.

Mit der Fernwärmeversorgung und den getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung von Schadstoffemissionen (Einsatz von Holzpellets etc.) können nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität minimiert werden. Ferner werden durch extensiv begrünte Flachdächer zusätzlich Schadstoffe und Kohlendioxid gebunden.

Mit dem günstigen A/V-Verhältnis der geplanten kompakten, teilweise riegelartigen Baukörper und deren Optimierung (Flachdach) für eine solare Energienutzung kann eine Verringerung der Emission von klimaschädlichen Treibhausgasen ermöglicht werden. Die zusätzlich geplanten Flachdachbegrünungen und linearen Grünstrukturen mit den darin vorgesehenen Gehölzen tragen zu einer Verbesserung des Luftaustausches innerhalb des neuen Quartiers bei und werden langfristig eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung und somit einer vorwiegend gewerblichen Nutzung wäre für das Areal von etwas höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima auszugehen, da eine höhere Verkehrsbelastung (insbesondere Schwerlastverkehr) und keine Entwicklung von zusätzlichen Grünflächen/-strukturen zu erwarten wäre.

#### Schutzgut Landschaft

Abgesehen von den wenigen Bestandsgehölzen in den Randbereichen wurde das Landschafts-/Ortsbild des überplanten Areals östlich des Nestackerweges bis vor einigen Jahren noch von wenigen nördlich und südlich des Grasigen Weges bestehenden ehemaligen militärischen Unterkunfts- und sonstig genutzten Gebäuden geprägt. Mit Ausnahme der innerhalb des zentralen Sheridanparks gelegenen Kommandantur (Gebäude 165) wurden diese zwischenzeitlich jedoch allesamt zurückgebaut. Neben diesem Bestandsgebäude finden sich noch die auf Grundlage des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 bereits umgesetzten Gebäude der Alt-Katholischen Kirche sowie einer Kindertagesstätte im Umgriff des Plangebietes.

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung fügt sich die jeweils geplante Bebauung durch die gewählte Höhenentwicklung und Gestaltung in die ähnlich geprägte Struktur der Nachbarbebauung im Sheridan-Park und westlich des Nestackerweges ein. Mit den in der aktuellen Planung parallel zum Nestackerweg geplanten Gebäuderiegeln und straßenbegleitenden, alleearartigen Baumpflanzungen entlang dieses Straßenraumes, kann eine qualitätsvolle Ansicht des neuen Quartiers am westlichen Stadtrand von Augsburg sichergestellt werden. Im Vergleich zu der eher großmaßstäblichen Überbauung bei einer rein gewerblichen Entwicklung gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen BP Nr. 288, kann mit der aktuellen Planung eine eher locker strukturierte Wohnbebauung verwirklicht werden. Zudem wird im Zuge der geplanten Umnutzung und den in diesem Zusammenhang zusätzlich geplanten Grün- und Wegevernetzungen eine höhere Durchlässigkeit und Grüngestaltung des gesamten Areals geschaffen.

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ist für das gesamte überplante Areal jeweils eine in sich abgestimmte Bebauungsstruktur zu erwarten.

ten, die grundsätzlich zu einer Aufwertung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtsituation im nordwestlichen Teilbereich der ehemaligen Sheridan-Kaserne beitragen kann. Von beiden Planungsalternativen sind demzufolge annähernd ähnliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten, wobei bei der aktuellen Planung der Grünanteil innerhalb des neuen Quartiers höher sein wird.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach Inkrafttreten des BP Nr. 288 wurden die auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne ursprünglich bestehenden militärischen Gebäude in den letzten Jahren bereits bis auf einige wenige Ausnahmen zurückgebaut. Als typisches Zeugnis der militärischen Architektur der NS-Zeit blieb das Gebäude 165 (Kommandantur) im Sheridanpark erhalten. Es wurde durch die Freie evangelische Gemeinde saniert und durch den BP Nr. 288 B I planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler in die Bayerische Denkmalliste eingetragen.

Die innerhalb des Plangebietes bereits bestehenden Verkehrswege bleiben erhalten und werden lediglich durch einige, eine Tempo-30-Regelung unterstützende Einbauten (Querungsiseln etc.) sowie Anpassung der Parkbuchten und Baumstandorte baulich an die veränderte Nutzungsstruktur (vorwiegend Wohnnutzung) angepasst.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung auf dem Areal östlich des Nestackerweges mit ähnlichen Auswirkungen zu rechnen.

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vorgenommen werden:

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Mensch	Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmmaß etc.) für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet. Lärmkontingentierung für die auch weiterhin gewerblich zu nutzenden Areale im Plangebiet. Abrücken der Wertstoffcontainer der Wertstoffsammelstelle von benachbarter Wohnbebauung. Umbau/Umgestaltung des bestehenden Straßenraumes zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und des Parkens von Lkw. Anlage zusätzlicher Grünstrukturen / -vernetzungen mit integrierten Wegen zur Steigerung des Erholungswertes. Geringere Bebauungsdichte mit höherem Wohnanteil statt Gewerbeflächen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahme</b>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Dauerhafte Sicherung zusätzlicher Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen, die künftig eine ausgleichende Wirkung entfalten werden. Sicherung prägender, erhaltenswerter, vorwiegend biotopgeschützter Bestandsbäume und Gehölzbestände durch Abrücken von künftigen Bauflächen. Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen Oktober und Februar. Keine Befahrung oder anderweitige Störung größerer offener, kiesiger bzw. vegetationsarmer Flächen von April bis Juli. Aufstellen von „Vogelscheuchen“ ab Mitte März bis Mitte Juli zur Vermeidung von Bruten während der Bauphase. Nachhaltige Verringerung des Versiegelungsanteils.
Boden und Wasser	Minimierung des Anteils an nicht-abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung sowie durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge. Weitestgehende Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort. Im Plangebiet festgesetzte Dachbegrünung sorgt für zusätzlich wirksame Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Herstellung öffentlicher Grünflächen.
Luft und Klima	Reduzierung des Durchgangsverkehrs, insbesondere des Lkw-Anteils, durch Umbau/Anpassung der Straßenraumgestaltung und durch zukünftig überwiegende Wohnnutzung. Beschränkung von Schadstoffemissionen, durch Heizenergieversorgung mittels Fernwärme und durch ausschließliche Zulassung des Einsatzes von Holzpellets, die nach Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind etc. Kompakte Baukörper mit günstigem A/V-Verhältnis und optimaler solarer Energienutzung. Verbesserung des Luftaustausches durch lineare Grünstrukturen und darin geplante Gehölzpflanzungen. Stellung der Gebäude und kleinteiligere Bebauung sorgt für bessere Durchlüftung des Gebietes. Öffentliche Grünflächen, Dachbegrünung und private Freiräume binden Feinstäube und reduzieren wegen geringerer Versiegelung die Aufheizung.
Landschafts-/Ortsbild	Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Regelungen zum Gehölzerhalt, zur Ein- und Durchgrünung des neuen Quartiers sowie zur architektonischen Gestaltung und zur Höhenentwicklung geplanter Gebäude.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Erhalt und sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Kommandantur (Gebäude 165) wird ermöglicht. Ausschließlich bauliche Anpassung bestehender Verkehrswege.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das überplante Gebiet ist größtenteils Bestandteil des bereits rechtskräftigen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. Im Rahmen der Aufstellung dieses BP wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB (Eingriffsregelung) für das gesamte Plangebiet bereits umfassend und erschöpfend abgehandelt und auch die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtungen planungsrechtlich gesichert und umgesetzt. Mit der aktuellen Planung ergeben sich keine neuen oder über das Maß des geltenden Baurechtes hinausgehenden Eingriffe, die weitere Verpflichtungen auslösen würden. Vielmehr wird die Baudichte der Flächen im Plangebiet des BP Nr. 288 B I mit der nun vorwiegend geplanten Wohnbebauung (GRZ 0,4) künftig deutlich geringer ausfallen, so dass der Anteil der nicht überbauten Flächen mit der Planung nachhaltig erhöht werden kann. Im Vergleich zur bisherigen Planung des

rechtskräftigen BP Nr. 288 (GE, MI) werden mit Umsetzung der aktuellen Planung künftig mehr Grünflächen und Gehölzstrukturen innerhalb des Planbereiches entstehen.

Das im rechtskräftigen BP Nr. 288 enthaltene Gestaltungsprinzip zu Lage und Anzahl der Straßenbäume entlang der internen Erschließungsstraße ist im Zuge der aktuellen Neuplanung in der bisherigen Form nicht mehr aufrechtzuerhalten. Unabhängig davon zieht das neue, auf die nun vorwiegend geplante Wohnnutzung abgestellte Gestaltungskonzept keine maßgebliche Veränderung hinsichtlich der Anzahl der im Quartier umzusetzenden Straßenbäume nach sich, so dass hierdurch kein Ausgleichsbedarf gegeben ist.

Die vorwiegend unter Biotopschutz stehenden Altbäume auf der Ostseite des Nestackerweges, entlang der Nordseite des Grasigen Weges und am Westrand der zentralen Grünfläche des Sheridanparks werden bei Realisierung der Planung komplett erhalten. Mit den festgesetzten Neupflanzungen zur Ergänzung des alleeartigen Baumbestandes östlich des Nestackerweges und westlich des Sheridanparks können die vorhandenen Biotopstrukturen weiter gestärkt werden.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des BP-Verfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Im Rahmen der Erstellung des bereits rechtsverbindlichen BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ wurden keine faunistischen Untersuchungen vorgenommen, da keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorlagen.

Zur Beurteilung der aktuell im Plangebiet vorhandenen Fauna und dessen artenschutzrechtlicher Relevanz wurde vom Bio-Büro Schreiber in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein „Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag, Stand September 2016)“ ausgearbeitet. Im Rahmen dieser Begutachtung wurde geprüft, ob der geplanten Neuordnung des Areals ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Im Ergebnis dieser Begutachtung konnte nachgewiesen werden, dass für den Großteil der potentiell im Plangebiet vorkommenden Arten (Vögel, Fledermäuse, Käfer etc.) eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, so dass für diese keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Für die auf den kiesigen bzw. vegetationsarmen Flächen im Plangebiet bereits bekannten Vorkommen der bodenbrütenden Art des Flussregenpfeifers sind bei Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (keine Befahrung oder sonstige Störung größerer offener, kiesiger bzw. vegetationsarmer Flächen von April bis Juli, während der Bauphase Aufstellung von „Vogelscheuchen“ ab Mitte März bis Mitte Juli zur Vermeidung von Bruten) weder Individuenverluste noch Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten.

Für die in einer großen weiherähnlichen Pfütze an der Nordspitze des Plangebietes erfassten bzw. erwarteten Vorkommen von Amphibien (Teichfrosch, Kleiner Wasserfrosch) können Verluste von Individuen und Störungen von Habitatstrukturen bei Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Verfüllung der Pfütze nur zwischen Oktober und Februar mit vorheriger Kontrolle, Abfangen ggf. noch vorhandener Individuen und Umsetzung in ein geeignetes Gewässer) ebenfalls ausgeschlossen werden. Zudem ist diese Pfütze zwischenzeitlich nicht mehr existent.

Das im Rahmen der durchgeführten Begehungen nachgewiesene Vorkommen der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) hat die Untere Naturschutzbehörde mittels Substratübertragung inklusive deren Eiern im November 2016 bereits auf geeignete, gesicherte Biotopflächen in der Nähe des Vehicle-Parcs sowie des Innovationsparks umgesiedelt. Mit diesen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Umsiedlung) konnten die Lebensräume dieser in Bayern geschützten Art gesichert werden. Die ebenfalls in der bisherigen Pfütze im Norden des Areals erfasste Kleine Pechlibelle (*Ischnura pumilio*) kann bei Störungen ohnehin schnell neue, fischfreie Gewässer in der Umgebung besiedeln.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bzw. bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen (Umsetzung Sandschrecke) stehen der Umsetzung der Planung aus den vorgenannten Gründen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. CEF-Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

#### D.5.2.4. Planungsalternativen

##### Standortwahl

Nachdem die sonstigen Bereiche der Konversionsfläche der ehemaligen Sheridan-Kaserne zwischenzeitlich bereits weitestgehend baulich genutzt sind, sind innerhalb des Sheridan-Parks keine alternativen Standorte vorhanden, die noch für eine weitere Steigerung des Wohnanteils herangezogen werden könnten. Einzige Möglichkeit, um diesem Ziel innerhalb des Sheridan-Parks noch Rechnung tragen zu können, ist die angestrebte Umnutzung der bislang baulich noch nicht genutzten Flächen östlich des Nestackerweges. Zudem kann an dem gewählten Standort mit der geplanten Umnutzung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu überwiegend Wohnen eine verträgliche Arrondierung der bereits auf Stadtberger Flur westlich des Nestackerweges bestehenden Wohnnutzung ermöglicht werden. Aus den genannten Gründen wurde der Standort östlich des Nestackerweges für die geplante Erhöhung des Wohnanteils im Sheridan-Park gewählt.

##### Planvarianten

Zur Sicherstellung einer geordneten und städtebaulich ansprechenden Nachfolgenutzung für die Konversionsfläche der ehemaligen Sheridan-Kaserne wurde bereits im Jahr 2000 ein europaweiter städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros BS+ aus Frankfurt (jetzt tobe.STADT), fungierte als Grundlage für die Ausarbeitung des BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“, der am 26.01.2007 in Kraft getreten ist. Dieser BP sieht für den überplanten nordwestlichen Teilbereich der ehemaligen Sheridan-Kaserne gewerbliche Bauflächen und einen Anteil an gemischten Bauflächen

vor. Nachdem eine gewerbliche Bebauung am geplanten Standort nicht wirklich nachgefragt wurde, nach wie vor jedoch eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere auch nach sozialem bzw. einkommensorientierten geförderten Wohnraum, innerhalb des Sheridan-Parks besteht, wurde vom Büro BS+ (jetzt tobe.STADT) für diesen Bereich des Sheridan-Parks eine Rahmenplanung für zusätzliche Wohnbauflächen ausgearbeitet. Da auf Grundlage des BP Nr. 288 in den letzten Jahren bereits große Teile der planungsrechtlich gesicherten Erschließungsstrukturen (Siegfried-Aufhäuser-, Ernst-Lossa-Straße, John-May-Weg) auf dem Areal umgesetzt wurden, baut das Konzept auf dieser Erschließungsstruktur auf. Hiervon wesentlich abweichende Planvarianten haben sich nicht ergeben. Das neue Baukonzept geht von einer Durchmischung der Baustrukturen aus, wobei der Schwerpunkt deutlich bei Wohnbebauung liegt.

Die der fortgeschriebenen Rahmenplanung des Büros BS+ (jetzt tobe.STADT), Frankfurt, zugrunde liegende Lösung wurde aufgrund funktionaler, gestalterischer und städtebaulicher Gesichtspunkte ausgewählt und als Grundlage für das nachfolgende Bauleitplanverfahren festgelegt (siehe Anlage F.4.).

### D.5.3. Zusätzliche Angaben

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

Für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Unterlagen herangezogen, die bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden können:

<b>Art der Unterlage</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>
Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem	Stadt Augsburg	2009/2015
Baumschutzverordnung Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Augsburg	Stadt Augsburg	08.03.2010
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Stadt Augsburg	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	November 2013
Verkehrsuntersuchung	gevas humberg + partner Ingenieurgesellschaft mbH	02.08.2017
Schalltechnische Stellungnahme (Verkehrslärm)	Möhler + Partner Ingenieure AG	April 2013
Schalltechnische Stellungnahme (Verkehrslärm)	Möhler + Partner Ingenieure AG	September 2014
Schalltechnische Stellungnahme (Verkehrslärm)	Möhler + Partner Ingenieure AG	04.08.2017
Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe- und Sport-/Freizeitlärm)	Arnold Consult AG	April 2013, aktualisiert Juni 2013, Mai 2016
Schalltechnische Abschätzung Glockenturm	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	30.03.2017

<b>Art der Unterlage</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>
Schalltechnische Hinweise zur Aufstellung von Wertstoffcontainern	Bayerisches Landesamt für Umweltschutz	Januar 1993
Prägender Baumbestand zum städtebaulichen Wettbewerb Sheridan-Kaserne in Augsburg	Dipl.-Ing. Hermann Schall, Augsburg	Januar 2005 mit Plan vom April 2005
Straßenbaumkonzept Sheridanpark	Lohaus + Carl GmbH Landschaftsarchitekten + Stadtplaner	Oktober 2010
Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag)	Bio-Büro Schreiber	September 2016
Stellungnahme zum Baumbestand	Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen, Untere Naturschutzbehörde	17.01.2017
Aktenvermerk zur Umsiedlung der Blauflügeligen Sandschrecke	Stadtplanungsamt	28.11.2016
Hinweis zur Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	13.09.2013
Hinweis auf von B 17 einwirkende Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen	Staatliches Bauamt Augsburg	23.09.2013
Ausführungen zu Grundwasser, Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sowie oberirdische Gewässer	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	17.09.2013, 09.09.2015, 18.09.2018 und 20.05.2019
Forderung nach Grünzug entlang Nestackerweg; Klärung Problematik Schallreflexionen; Sicherung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandenen und geplanten Baumbestand, Fußweg zwischen Sheridan-Center und John-May-Weg, Kreisverkehr am Nestackerweg	Stadt Stadtbergen	30.09.2013, 05.10.2015, 03.11.2015, 01.10.2018 und 24.05.2019
Hinweise zur Kennzeichnung von Bodenbelastungen	Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht	17.09.2015 und 26.07.2016
Erläuterung zur Leistungsfähigkeitsberechnung Stadtberger Straße / Nestackerweg	Tiefbauamt Augsburg, Verkehrsplanung	23.06.2016
Anregungen zur Verwendung verschiedener Baumarten bei Neupflanzung, zu Mobilität, Anbringung von Solaranlagen auf Dächern, Monitoring und weitere Substratübertragung zur Sicherung der Lebensräume für die Sandschrecke, Einhaltung Baumschutz nach DIN 18920	Bund Naturschutz Bayern e.V.	14.09.2018 und 30.05.2019

Zudem wurden insbesondere Erfahrungswerte aus den beiden Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ (rechtsverbindlich seit 26.01.2007) und Nr. 288 A „Sheridan-Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“ (rechtsverbindlich seit 31.10.2008) für die Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen.

Darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist damit gewährleistet.

#### D.5.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Trotz in der Vergangenheit bereits erfolgter Sanierungsmaßnahmen können im Plangebiet weitere künstliche Auffüllungen mit Schadstoffbelastungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollte bei künftigen Erdbewegungen Bodenmaterial zum Vorschein kommen, das in Aussehen oder Geruch nicht natürlich gewachsenem Boden entspricht, ist das Material gesondert zu lagern, durch einen Gutachter in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Augsburg zu beproben und auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Entsorgung hat entsprechend der Belastung zu erfolgen.

Die zur Ermittlung der Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen angenommenen Verkehrsmengen sind nach Satzungsbeschluss in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen. Bei sich hierbei ggf. ergebenden Veränderungen sind die geänderten Zahlen hinsichtlich ihrer schalltechnischen Relevanz zu bewerten.

Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten gegeben, die ein Monitoring erfordern.

#### D.5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne existiert bereits der seit 26.01.2007 rechtsverbindliche BP Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. Dieser sieht im nordwestlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes gewerbliche und gemischte Bauflächen vor. Nachdem alle Wohnbauflächen im Sheridan-Park zwischenzeitlich verkauft sind und nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere auch nach sozialem geförderten Wohnraum auf diesem Areal besteht, während gewerbliche Bauflächen nur sehr zurückhaltend nachgefragt werden, soll mit der Aufstellung des BP Nr. 288 B I für diesen Bereich nun eine Umnutzung zu einer überwiegenden Wohnnutzung (teilweise auch mit sozialer bzw. einkommensorientierter Förderung) planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang wird auf Basis der fortgeschriebenen Rahmenplanung des Büros BS+ aus Frankfurt (jetzt tobe.STADT) vom August 2017 der Großteil der Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich auf den Arealen nördlich der Ecke Nestackerweg/Grasiger Weg verbleiben künftig einige Flächen als hochwertiges Gewerbegebiet (u. a. Büro, Dienstleistung) erhalten. Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Umnutzung im Vergleich zu einer ausschließlich gewerblich/gemischten Bebauung nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen BP Nr. 288 beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der aktuellen Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	mittel	Lärmeinwirkungen infolge Verkehrsgeräusche (B 17, Nestackerweg, neue Straßen etc.) sowie gewerblicher Nutzflächen. Passive Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung etc.). Erhöhung der Erholungseignung und Durchlässigkeit durch zusätzliche Grünstrukturen und Wegevernetzungen im Vergleich zu BP Nr. 288.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering / tendenzielle Verbesserung	Erhalt randlicher, prägender biotopgeschützter Altbäume sowie deren Habitatfunktion (Fledermäuse, Käfer etc.). Zusätzliche Grün- und Freiflächen / Habitatstrukturen infolge geringerer Überbaubarkeit. Verbesserung im Vergleich zu BP Nr. 288.
Boden	gering / tendenzielle Verbesserung	Geringerer Versiegelungsanteil aufgrund geringerer Baudichten im Vergleich zu bestehendem Baurecht (vorwiegend GE) des BP Nr. 288. Höherer Sanierungsbedarf bei vorhandenen Bodenbelastungen.
Wasser	gering / tendenzielle Verbesserung	Verringerung des Versiegelungsanteiles und Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate im Vergleich zum BP Nr. 288.
Luft / Klima	gering / tendenzielle Verbesserung	Verringerung möglicher Schadstoffemissionen infolge geringerer Verkehrsbelastung (insbesondere Schwerlastverkehr) durch Wohnbebauung. Höherer Freiflächen- und Gehölzanteil bedingt Verbesserung des Luftaustausches.
Landschaft	keine	Bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung annähernd gleiche Auswirkungen.
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	Bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung annähernd gleiche Auswirkungen.

Nachdem im Plangebiet die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits im Rahmen des BP Nr. 288 erschöpfend abgehandelt wurden und die aktuelle Planung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe generiert, ist für die aktuelle Umplanung kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht negativ tangiert bzw. wurden insbesondere durch die Umsiedlung der Blauflügeligen Sandschrecke bereits berücksichtigt.

## **D.6. Finanzielle Auswirkungen der Planung, vorgesehene Finanzierung**

Die Planungs- und Erschließungskosten für die geplante Umnutzung des Sheridan-Parks wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne dargestellt und über das Treuhandkonto finanziert. Zudem erfolgt die Finanzierung der infolge der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen entstehenden Folgelasten (Schule, KiGa etc.) vollumfänglich über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne. Eine Umsetzung der für das Sheridan-Areal witterungsunabhängigen Treffpunkte für Jugendliche wird über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert. Den Ausgaben stehen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gegenüber. Unberührt hiervon sind die Kosten, die durch Satzungen nach dem kommunalen Abgaberecht etc. geregelt sind (z. B.

Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Gas) sowie Hausanschluss- und private Erschließungskosten.

## D.7. Städtebauliche Statistik

### D.7.1. Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>6,40</b>	<b>65,0</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,67	37,3
Gewerbegebiet (GE)	2,30	23,3
Flächen für den Gemeinbedarf	0,43	4,4
<b>Verkehrsflächen, öffentlich</b>	<b>1,54</b>	<b>15,6</b>
Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg	1,54	15,6
<b>Grünflächen</b>	<b>1,89</b>	<b>19,2</b>
Öffentliche Grünflächen <i>(davon ca. 0,44 ha „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“)</i>	1,89	19,2
<b>Freiflächen und sonstige Flächen</b>	<b>0,02</b>	<b>0,2</b>
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,02	0,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9,85</b>	<b>100,0</b>

Für die Planung:  
Referat 6



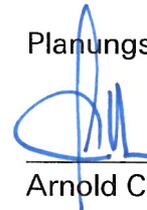
Gerd Merkle  
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtplanungsamt



Gregor Spielberger  
Amtsleiter

Planungsbüro



Arnold Consult AG

## **E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

in der Fassung vom 28.08.2019.

### **E.1. Vorschriften und Regelwerke**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg, im Zimmer 441, 4. Stock, am Dienstag von 8.30 – 12.30 Uhr, am Donnerstag von 8.30 – 12.30 Uhr und 14.00 – 17.30 Uhr sowie am Freitag von 8.00 – 12.00 Uhr, eingesehen werden.

### **E.2. Altlasten**

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 der Stadt Augsburg zu informieren und die weitere Vorgehensweise unter Einschaltung eines Fachgutachters mit dem Umweltamt abzuklären.

### **E.3. Umlegung der Versorgungsnetze**

Im Zusammenhang mit der Umlegung von Anlagen für die Elektrizitäts-, Fernwärme-, Wasserversorgung sowie den Fernmeldeanschluss ist mit den zugehörigen Vertretern der einzelnen Sparten bei den Stadtwerken bzw. der LEW/TeINet oder der Deutschen Telekom rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

### **E.4. Natürliche Gewässer**

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

### **E.5. Zivilschutz**

Nachdem in dem militärisch vorgeprägten 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.6. Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

## **E.7. Baumschutzverordnung**

Soweit dieser Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, behält die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Augsburg (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung weiterhin ihre Gültigkeit.

## **E.8. Barrierefreiheit**

Im Hinblick auf barrierefreies Bauen ist die Einhaltung der Norm DIN 18040 bei der Umsetzung der Neubebauung und der Anlage der Freiflächen von besonderer Bedeutung.

**F. Anlagen**  
**F.1. Luftbild**

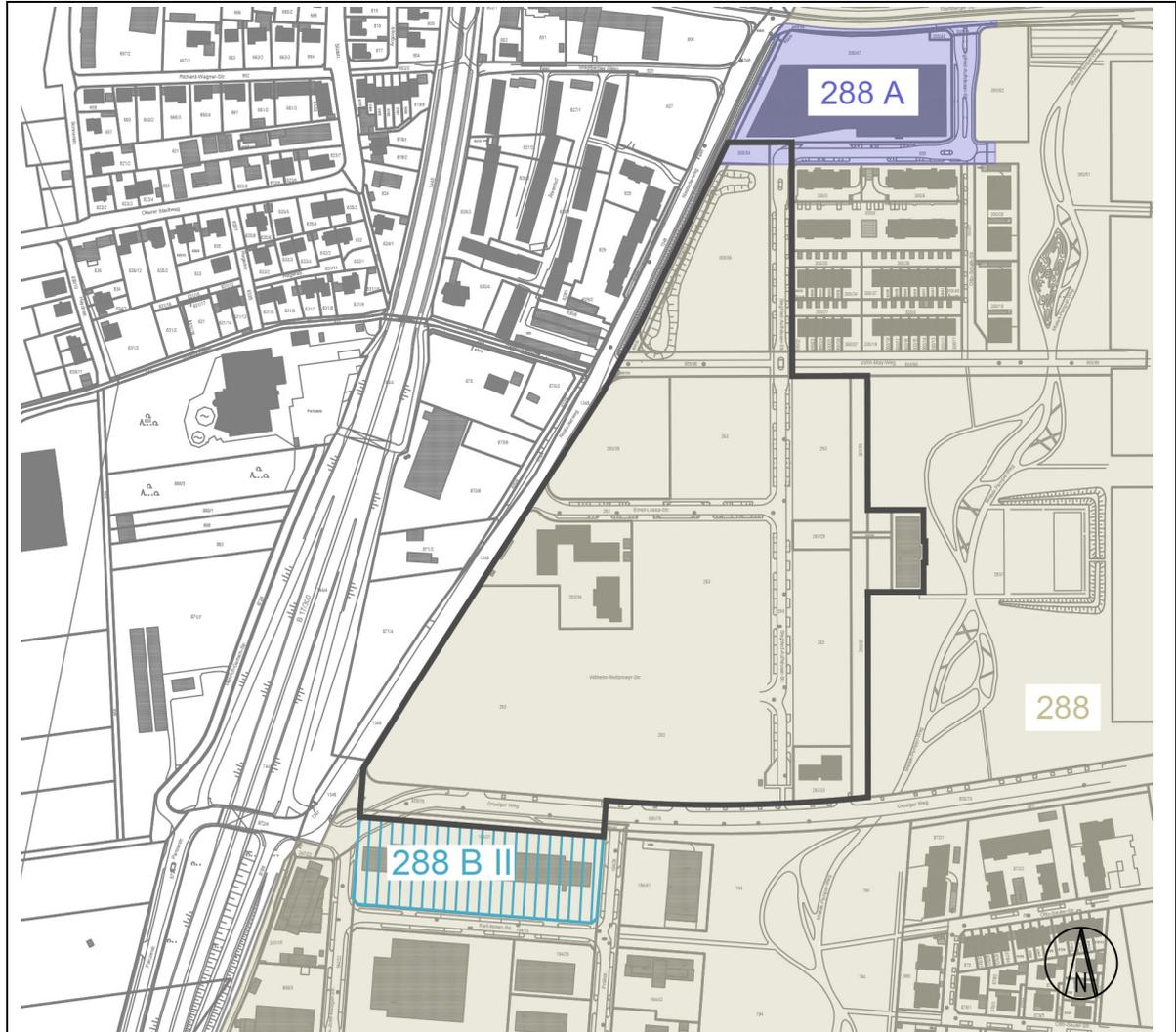


Kartengrundlage: Bildflug von 2018, © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

## F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtsübersicht der Stadt Augsburg in der Fassung vom 28.08.2019.



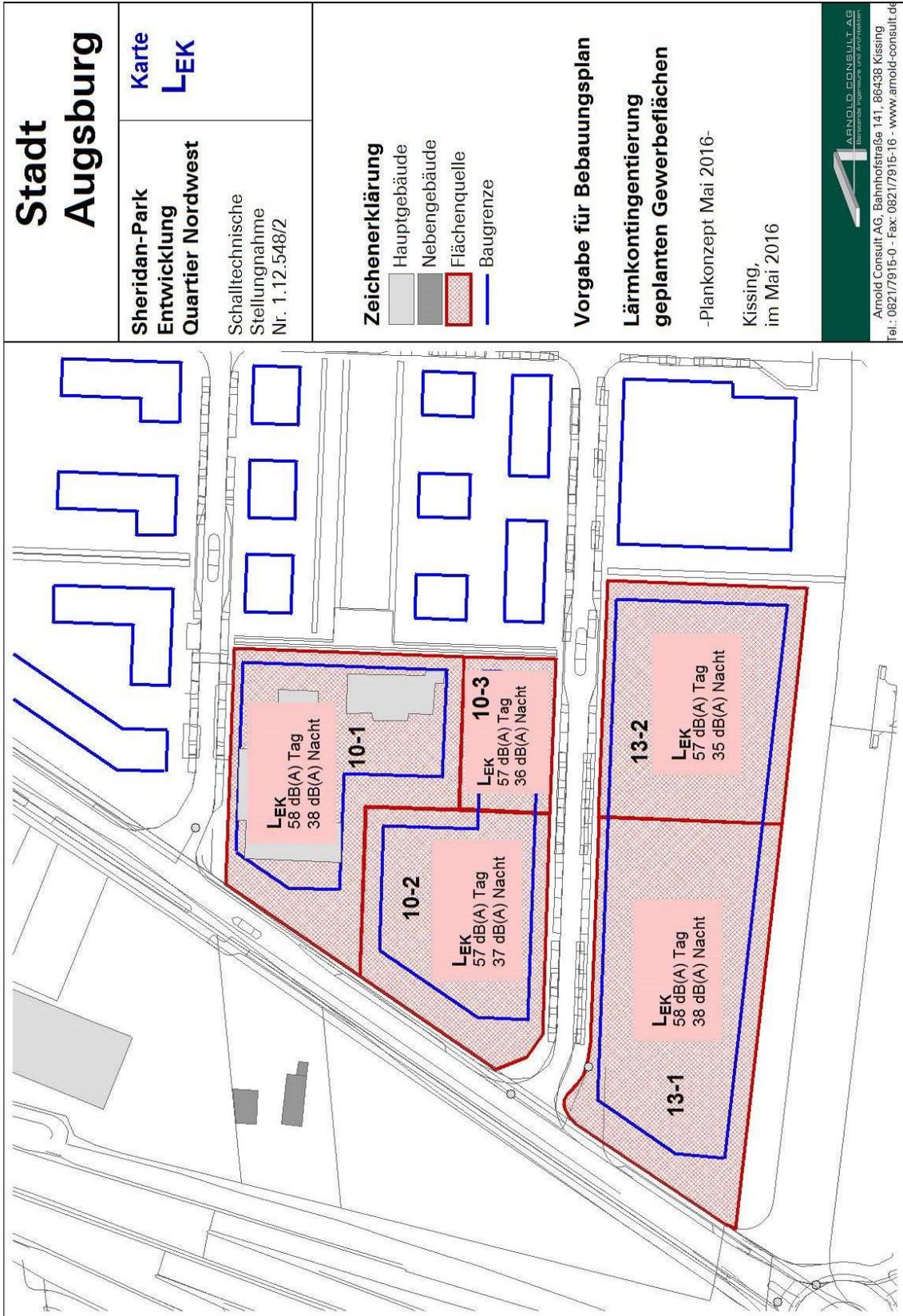
Kartengrundlage: © Geodatenamt Augsburg

maßstabsfrei

### Zeichenerklärung

- |   |   |
|---|---|
|  | Räumlicher Geltungsbereich<br>des BP Nr. 288 B I                            |
|  | Räumlicher Geltungsbereich<br>des rechtskräftigen BP Nr. 288                |
|  | Räumlicher Geltungsbereich<br>des rechtskräftigen BP Nr. 288 A              |
|  | Räumlicher Geltungsbereich<br>des im Verfahren befindlichen BP Nr. 288 B II |

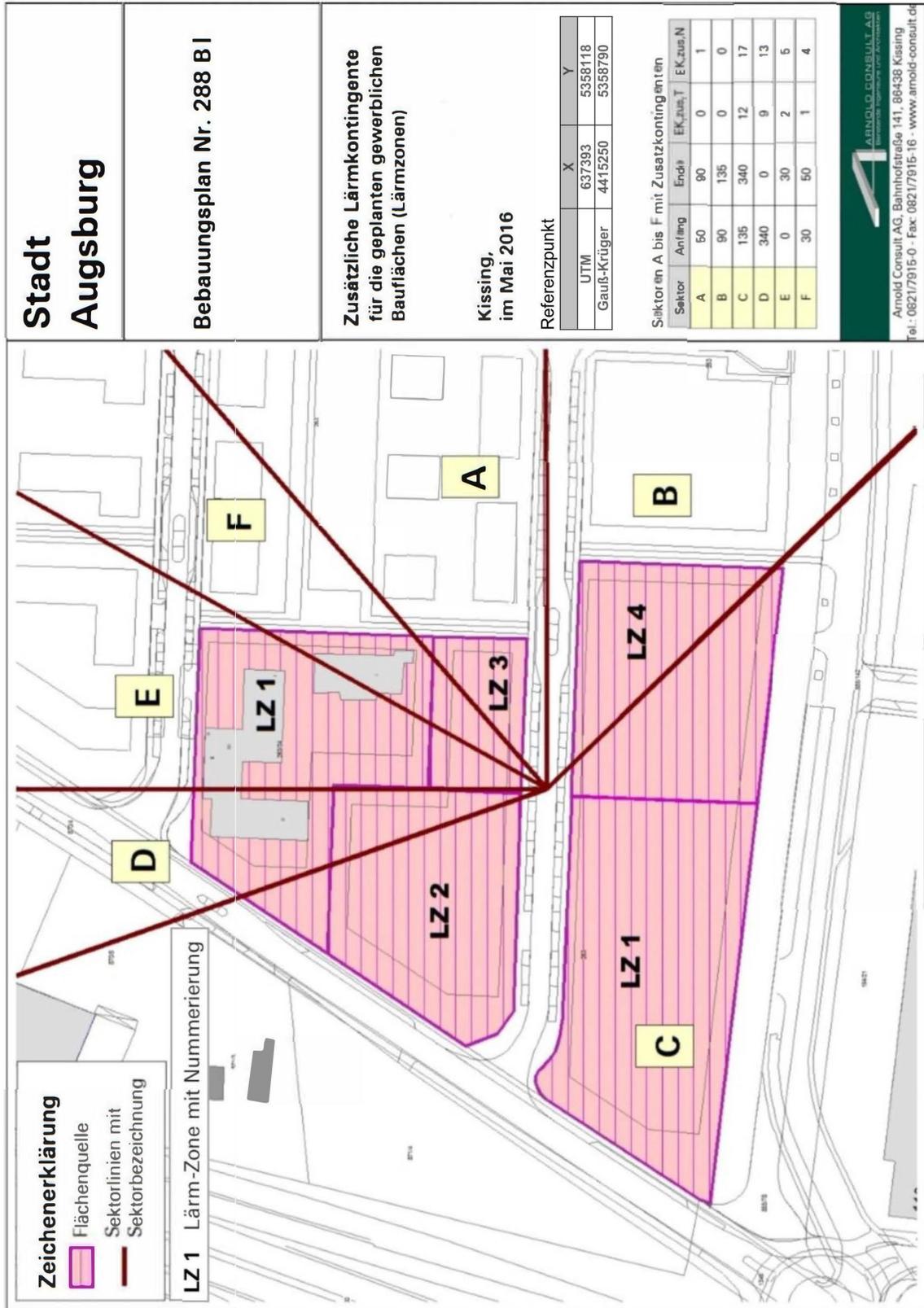
### F.3. Lärmkontingentierung für gewerbliche Nutzung



Arnold Consult AG, Stand Mai 2016

maßstabsfrei

### F.3.1. Zusatzkontingente für gewerbliche Nutzung



Arnold Consult AG, Stand Mai 2016

maßstabsfrei

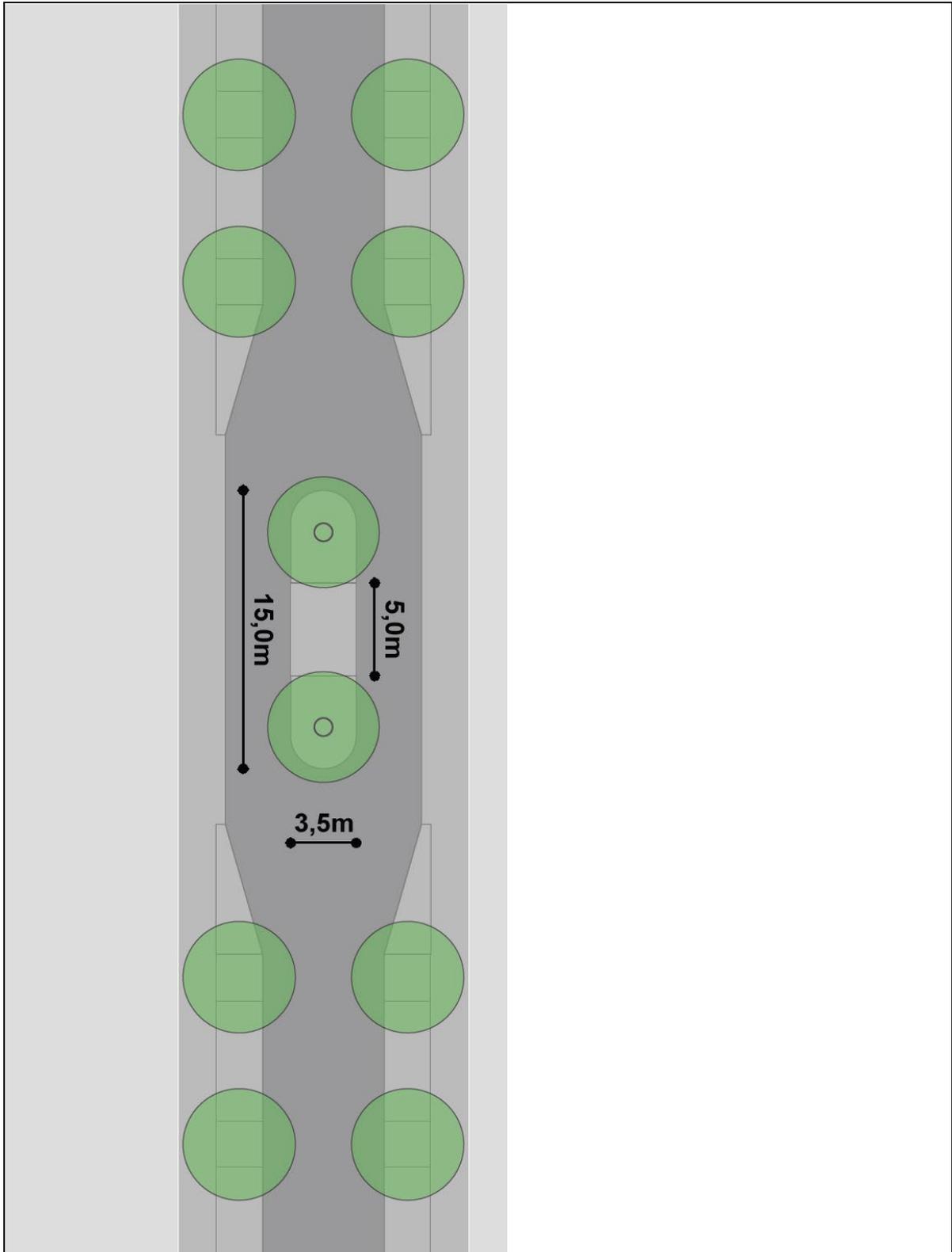
## F.4. Städtebauliche Rahmenplanung



Büro BS+, Frankfurt (jetzt tobe.STADT),  
Stand August 2017 (Fortschreibung)

maßstabsfrei

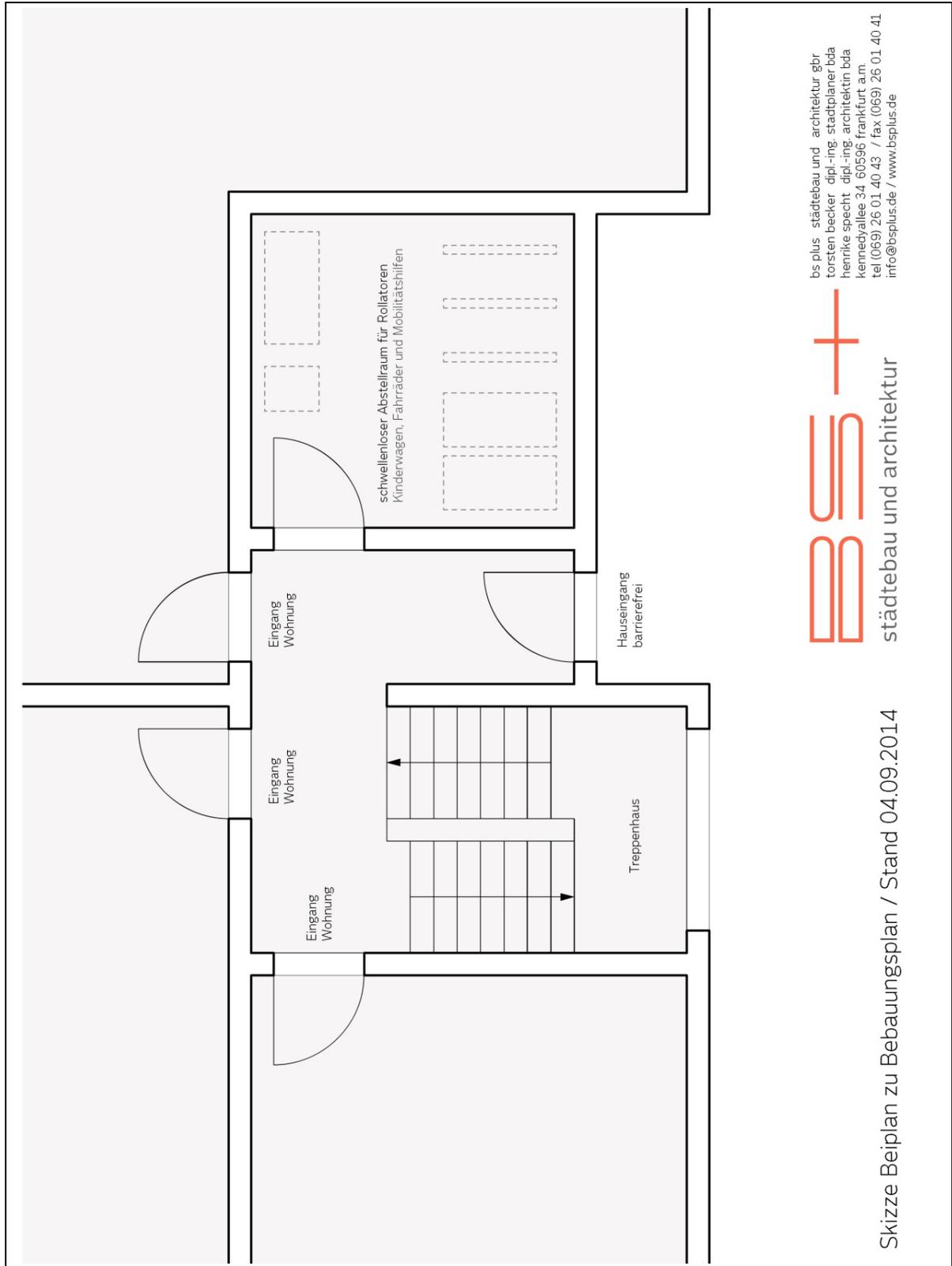
## F.5. Gestaltungsplan Querungshilfe



Büro BS+, Frankfurt (jetzt tobe.STADT), Stand 21.09.2017

maßstabsfrei

## F.6. Vorschlag Abstellräume



Büro BS+ (jetzt tobe.STADT), Frankfurt, Stand 04.09.2014

maßstabsfrei

## G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

### **Bebauungsplan Nr. 288 B I, Aufstellung**

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss BP Nr. 288 B	25.07.2013
Bekanntmachung BP Nr. 288 B im Amtsblatt Nr. 31-32/2013	09.08.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum BP Nr. 288 B	06.08.2013
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 288 B im Amtsblatt Nr. 31-32/2013	09.08.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 288 B	vom 12.08.2013 mit 20.09.2013
Billigungs- und Auslegungsbeschluss BP Nr. 288 B	29.07.2015
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum BP Nr. 288 B	25.08.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung BP Nr. 288 B im Amtsblatt Nr. 34/2015	21.08.2015
Öffentliche Auslegung BP Nr. 288 B	vom 31.08.2015 mit 09.10.2015
Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss BP Nr. 288 B (mit Maßgabe hinsichtlich Gebäude 116)	25.10.2017
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum BP Nr. 288 B	01.08.2018
Bekanntmachung der zweiten öffentlichen Auslegung zum BP Nr. 288 B im Amtsblatt Nr. 29-30/2018	27.07.2018
Zweite öffentliche Auslegung BP Nr. 288 B	vom 06.08.2018 mit 21.09.2018
Bekanntmachung der Teilung des BP Nr. 288 B in die Teilbereiche Nrn. 288 B I und 288 B II sowie der erneuten öffentlichen Auslegung des BP Nr. 288 B I im Amtsblatt Nr. 16/2019	19.04.2019
Benachrichtigung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geteilten BP Nr. 288 B I	24.04.2019

---

Dritte öffentliche Auslegung zum BP Nr. 288 B I

vom 29.04.2019  
mit 31.05.2019

---

Satzungsbeschluss zum BP Nr. 288 B I

23.10.2019

---

Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen  
durch den Stadtrat an die Verfasser

24.10.2019

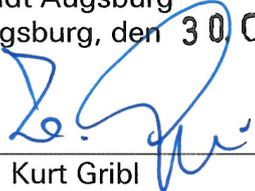
Stadt Augsburg  
Augsburg, den 30. Okt. 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister



### Ausfertigung

Stadt Augsburg  
Augsburg, den 30. Okt. 2019

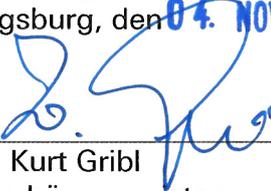
  
\_\_\_\_\_  
Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister



Inkrafttreten / Bekanntmachung  
im Amtsblatt Nr. 43-44/2019

01.11.2019

Stadt Augsburg  
Augsburg, den 04. NOV. 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Kurt Gribl  
Oberbürgermeister

