

## 4. Grundstückbeschreibung

### 4.1 Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt.

### 4.2 Topographie

Das Grundstück ist weitestgehend eben. Nach Norden hin besteht eine Abgrabung gegenüber der Parkanlage in Höhe von ca. 0,5 m, die beizubehalten ist. Zum östlich und südlich liegenden öffentlichen Park ist das Grundstück höhengleich angebunden.

### 4.3 Grundstücksgröße

Das Gesamtgrundstück umfasst die Flurstücke Nr. 194/4 (11.998 m<sup>2</sup>), 194/63 (307 m<sup>2</sup>) und 194/64 (66 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Pfersee und hat eine Gesamtfläche von 12.371 m<sup>2</sup>.

### 4.4 Baugrund

#### 4.4.1 Grund- und Oberflächenwasser

Der höchste Grundwasserstand liegt zwischen 481 und 482 m ü. NN und damit ca. 1,5 m bis 3,0 m unter der Geländeoberkante von ca. 482,5 m ü. NN bis 484,0 m ü. NN.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist – sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist - über geeignete Sickeranlagen auf dem eigenen Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Gewerbegebiet darf Niederschlagswasser nur bis zu einem Gesamtanschlussgrad von 10% der jeweiligen Grundstücksfläche in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

#### 4.4.2 Bodenbeschaffenheit

Im Sheridan-Areal ist unterhalb einer humosen Oberbodenschicht mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,5 m – 0,75 m üblicherweise kieshaltiger tragfähiger Boden vorzufinden. Innerhalb des Grundstücks befand sich nach bisherigem Kenntnisstand zu keinem Zeitpunkt eine altlastenrelevante Nutzung. Die Bebauung erfolgte in den 1930er Jahren auf zuvor landwirtschaftlich genutzter Fläche. Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass im Bereich des Casino-Grundstücks Bodenkontaminationen vorliegen, die eine Gefahr für das Grundwasser bzw. die menschliche Gesundheit darstellen. Eine gesonderte Untersuchung des Bodens erfolgte deshalb bisher nicht.

#### **4.5 Baumbestand**

Auf dem Grundstück befinden sich geschützte Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Sie sind zwingend zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei sämtlichen Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. Bei der Veränderung der Oberflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

#### **4.6 Altlasten / Kampfmittel**

Nach Aufgabe der Kasernennutzung durch die amerikanischen Streitkräfte wurden mit Blick auf eine mögliche Weiternutzung des Gebäudes bereits mehrere Untersuchungen mit verschiedenen Fragestellungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind unter der Anlage 10 zusammengefasst.

#### **4.7 Erschließung**

##### **4.7.1 Technische Erschließung**

Die Sparten Kanal, Fernwärme, Wasser, Strom und Telekommunikation liegen bis zur Grundstücksgrenze an. Das Gebäude ist derzeit zwar bereits an die Sparten Strom, Wasser und Fernwärme angeschlossen, allerdings bestehen die auf dem Grundstück vorhandenen Versorgungsanschlüsse entsprechend ihrem Zweck als Übergangslösung teilweise noch aus alten Leitungsabschnitten und sind ggf. auszutauschen bzw. an die zukünftigen Anforderungen anzupassen. Neben der Fernwärmeversorgung ist auch die Installation von Wärmepumpen (Luft, Wasser) möglich. Die Wärmeversorgung mittels Holzpelletheizungen ist aus Luftreinhaltegründen nicht erwünscht.

##### **4.7.2 Erschließungsbeiträge**

Für die erstmalige Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen fallen noch teilweise Erschließungskosten an. Hierzu finden sich detaillierte Angaben in der Anlage 9.

##### **4.7.3 Straßenart und –ausbau**

Die an das Grundstück anschließende Pröllstraße ist eine vollständig ausgebaute und asphaltierte öffentliche Straße mit je einer Fahrspur in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen und Grünstreifen.

#### **4.8 Stellplatznachweis**

Die für die jeweilige Nutzung erforderliche Anzahl von KFZ-Stellplätzen wie auch Fahrradstellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg in der jeweils gültigen Fassung. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück, bevorzugt in Tief-

garagen, aber auch oberirdisch (jedoch nur als offene Stellplätze) innerhalb der festgesetzten Grenzen und mit der nach Bebauungsplan erforderlichen Begrünung nachzuweisen.

Beim Nachweis sinnvoller Synergieeffekte (zeitlich versetzte Nutzungen, gleiche Nutzer mehrerer Einrichtungen) könnten Stellplätze auch doppelt genutzt werden, um die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zu minimieren.

#### **4.9 Immissionen**

Die von der Leitershoferstraße bzw. der B 17 sowie dem Gewerbegebiet auf das Grundstück einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ und Nr. 270 „Knotenpunkt B17/Leitershoferstraße“ ermittelt. Um den Schutz der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten, sind nur solche Betriebe zulässig, deren Schallemission den maximalen Schalleistungspegel tagsüber von 59 dB(A) und nachts von 45 dB(A) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.