

Beschlussvorlage

BSV/18/02401

Federführend: Referat 6
 Referent: Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat
 Datum: 06.11.2018

Beratungsfolge		Status
22.11.2018	Bau- und Konversionsausschuss	Öffentlich
27.11.2018	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne
Bebauungsplan Nr. 288 B "Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges"
Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Antrag der Fraktionsgemeinschaft Freie Wähler, Die Linke, ÖDP, PolitWG
Beschluss des Kulturbeirats vom 09.07.2018 und 22.10.2018

Hinweis auf einschlägige Vorgänge

Vorlage Nr.	Vorgang
BSV/05/00363	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne, Erwerb des Grundstücks durch die Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH (AGS) als Treuhänderin der Stadt Augsburg
BSV/06/00257	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Sheridan-Kaserne“, Nutzung des Gebäudes 116
BSV/09/00345	Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne, Nutzung Halle 116 als Kulturpark, Jugendfreizeithalle und Denkort/Museum, Grundsatzbeschluss
BSV/12/00266	Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne, Nutzung Halle 116, Konzept zur Entwicklung eines „Lern- und Erinnerungsortes zu Krieg und Frieden“
BSV/16/01113	Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne, Nutzungskonzept für einen Lern- und Erinnerungsort im Gebäude 116 im SheridanPark Vorstellung des Ergebnisses des wissenschaftlichen Konzeptes (Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 25.10.2016)

BSV/17/00838 Bebauungsplan Nr. 288 B
"Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges"
(2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Gesamtkosten: Keine

Beschlussvorschlag

1. Den Anträgen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.09.2018 und 02.10.2018, der Ausschussgemeinschaft der Freien Wähler/Die Linke/ÖDP und PolitWG vom 24.09.2018 sowie den Empfehlungen des Kulturbeirates vom 09.07.2018 und 22.10.2018 wird auf Grund der Stellungnahme der Verwaltung nicht stattgegeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Verfahren um den Bebauungsplan Nr. 288 B "Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerweges" in der Beschlussfassung vom 25.10.2017 (Drs. Nr. 17/00838) den Satzungsbeschluss vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, schnellstmöglich nach Rechtskraft des Doppelhaushaltes 2019/2020 den Ankauf des Grundstücks der Halle 116 vom Entwicklungsträger, der AGS GmbH, durchzuführen, damit die Stadt Augsburg die alleinige Verfügungsmacht auch im Hinblick auf die sensibel zu handhabenden Nutzungen in diesem Gebäude hat.
4. Damit sind die in Ziffer 1 genannten Anfragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktionsgemeinschaft der Freien Wähler/Die Linke/ÖDP und PolitWG geschäftsordnungsmäßig behandelt.

Begründung

I.

Im Zusammenhang mit dem Gebäude Halle 116 in der Entwicklungsmaßnahme „Sheridan-Kaserne“ wurden folgende Anträge gestellt, die im Rahmen dieses Beschlusses behandelt werden:

- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.09.2018 (**Anlage 1**)
- Antrag der Ausschussgemeinschaft der Freien Wähler/Die Linke/ÖDP und der PolitWG vom 24.09.2018 (**Anlage 2**)
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.10.2018 (**Anlage 3**)

Darüber hinaus wurden durch den Kulturbeirat der Stadt Augsburg in seinen Sitzungen vom 09.07. sowie vom 22.10.2018 (**Anlage 4 und 5**) ebenfalls Empfehlungen zur Halle 116 ausgesprochen, die dem Bau- und Konversionsausschuss sowie dem Stadtrat hiermit zur Kenntnis gebracht werden.

Die oben genannten Anträge und Empfehlungen haben direkten Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens um den Bebauungsplan Nr. 288 B „Sheridan Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerwegs“, so dass jeweils die Auswirkungen dieser Anträge aber auch deren planungsrechtliche Umsetzungsmöglichkeit im Nachfolgenden behandelt werden.

Die Anträge und Empfehlungen beinhalten zum Teil die gleichen Forderungen, so dass die Anträge nicht chronologisch, sondern thematisch behandelt werden.

1. Ausweisung des Gesamtgrundstücks der Halle 116 als „Fläche für Gemeinbedarf“ bzw. als „Fläche für Gemeinbedarf mit kultureller Zweckbindung“

Der Antrag der Ausschussgemeinschaft Freie Wähler, Die Linke, ÖDP und PolitWG vom 24.09.2018 (Anlage 2) fordert unter anderem:

Die komplette Halle wird als Gemeinbedarfsfläche anerkannt (Baufeld 17-1 und 17-2).

Ebenso beantragt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit Schreiben vom 02.10.2018 (Anlage 3):

Im B-Plan wird die gesamte Fläche der Halle 116 als Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbindung ausgewiesen. Statt der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kultureller und sozialer Nutzung im bisherigen Gewerbebereich werden umgekehrt zukünftig in der gesamten Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe für zulässig erklärt.

Zudem empfiehlt der Kulturbeirat in seinem Beschluss vom 22.10.2018 zu Halle 116 unter Punkt 1 (Anlage 5):

Der Kulturbeirat empfiehlt, die gesamte Fläche der Halle 116 für kulturelle und soziale Zwecke, insbesondere als „Lernort Frieden“ zu nutzen. Gewerbliche Nutzungen und Verwaltungen sollen nur ausnahmsweise, wenn sie im konkreten Fall angemessen erscheinen (etwa Künstlerateliers, städtische Verwaltungen oder Büros gemeinnütziger Vereine), dort möglich sein. Der Bebauungsplan sollte nach Möglichkeit darauf ausgerichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu dürfen wir auf die Planungsgeschichte des Bebauungsplanverfahrens um den Bebauungsplan Nr. 288 B verweisen, die bereits schon einmal die Festsetzung der Gesamtfläche als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Nutzungen beinhaltete. Diese Festsetzung wurde jedoch insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Leiters Ausstellungskoordination und Baureferenten des Landesmuseums Württemberg, Herrn Jan-Christian Warnecke, und der Kostenansätze, die das Bau- und Kulturreferat erstellt hatte (Anlage zur Drs. Nr.16/01113) sowie aufgrund der Diskussionen im Bauausschuss und Stadtrat geändert.

Bisheriges Bauleitplan-Verfahren:

Im Bebauungsplan Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“, der 2006 rechtskräftig wurde, ist das Grundstück auf welchem die Halle 116 steht, als Gewerbegebiet, in dem kulturelle und soziale Anlagen ausnahmsweise zulässig sind, ausgewiesen.

In Anbetracht der sensiblen Geschichte wurden dort, wie auch im übrigen Gewerbegebiet Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Maßgeblich hierfür war der Beschluss des Konversionsausschusses vom 27.06.2006 (Drs. Nr. 06/00257), im Gebäude 116 zusammen mit der AGS, einem Investor und der Geschichtswerkstatt eine tragfähige Lösung zu einer historisch verträglichen Nutzung zu entwickeln.

Im Aufstellungs- und Änderungsbeschluss (Vorentwurf) für den Bebauungsplan Nr. 288 B „Sheridan-Kaserne“ in der Fassung vom 28.06.2013, der zum Ziel hatte, den Teilbereich östlich des Nestackerweges von Gewerbe in Wohnflächen umzuplanen, wurde die Gesamtfläche des Gebäudes 116 erstmals als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke vorgesehen. Grundlagen hierfür waren zum einen der Beschluss des Bau- und Konversionsausschusses vom 16.07.2009 (Drs. Nr. 09/00345), der die Verwaltung beauftragte, ein Nutzungskonzept, das aus gewerblich Kulturschaffenden, dem Stadtjugendring und einer musealen Nutzung bestehen sollte, zu entwickeln. Der exakte Flächenbedarf der einzelnen Nutzungen sollte nach Erarbeitung des musealen Konzeptes festgelegt werden, wobei die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gewährleistet werden müsse.

Ferner der Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2012 (Drs. Nr. 12/00266), der vorsieht, im Gebäude 116 einen „Lern- und Erinnerungsort zu Krieg und Frieden“ im Gebäude 116 unterzubringen, das auf dem Konzept von Herrn Prof. Gassert fußen sollte. Die Verwaltung erhielt mit diesem Beschluss den Auftrag, die Finanzierung und Zuschussmöglichkeiten zu prüfen und ein Trägermodell zu entwickeln.

Auch der 1. Billigungsbeschluss (1. Entwurf) des Bebauungsplanes Nr. 288 B in der Fassung vom 08.06.2015, der Grundlage der 1. öffentlichen Auslegung war, beinhaltete für das Gebäude 116 die Festlegung Gemeinbedarf für kulturelle und soziale Zwecke.

Nachdem am 24.11.2016 dem Stadtrat die Ergebnisse der Untersuchungen der finanziellen Auswirkungen für die Einrichtung eines „Lern- und Erinnerungsortes“ vorgelegt wurden (Drs. Nr. 16/01113), wurde nach Abstimmungen mit dem Referat 5 entschieden, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 B herauszunehmen, da noch keine Aussage bezüglich der Finanzierbarkeit des Lern- und Erinnerungsortes vorlag. Auch die Frage, welcher Flächenbedarf für den künftigen „Lern- und Erinnerungsort“ erforderlich ist, konnte durch das Referat 5 noch nicht abschließend beantwortet werden.

Dem Bau- und Konversionsausschuss wurde deshalb am 19.10.2017 (Drs. Nr. 17/00838) mit dem 2. Billigungsbeschluss (2. Entwurf) des Bebauungsplanes Nr. 288 B die Herausnahme des Gebäudes 116 aus dem Geltungsbereich vorgelegt. Damit sollte sichergestellt werden, dass mehr Flexibilität für die Entwicklung des Gebäudes 116 unter Berücksichtigung der noch zu bestimmenden Größe des Lern und Erinnerungsortes (durch den Rückfall auf das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes 288) besteht. Das Grundstück wäre damit planungsrechtlich somit ein Gewerbegebiet geblieben, in dem kulturelle und soziale Anlagen ausnahmsweise zulässig sind.

Im Bau- und Konversionsausschuss wurde in der Beratung zu dieser Beschlussvorlage auf den Stadtrat verwiesen. Es wurde darüber diskutiert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder um das Gebäude 116 zu erweitern. Der östliche Kopfbau mit zwei Schotten sollte als Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Nutzung und der westliche Gebäudeteil als Gewerbegebiet (GE), in dem kulturelle und soziale Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind, ausgewiesen werden. Diese Maßgabe einschließlich der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, die dem Gebäude keine Denkmalswürdigkeit einräumte, wurde im Stadtrat am 25.10.2017 abschließend beschlossen.

Sie wurde daraufhin mit der Umarbeitung der Planzeichnung, des Textteiles einschließlich Begründung sowie der einschlägigen Fachgutachten in einem Zeitraum von 9 Monaten schließlich in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 288 B eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung fand vom 06.08. bis 21.09.2018 statt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind nun erstmals in dem Planverfahren Einwendungen eingegangen, die die Forderung erheben, das gesamte Grundstück mit dem Gebäude 116 als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, um damit den Gebäudebestand sichern zu können.

Eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes würde wiederum die erneute Überarbeitung sämtlicher Gutachten, Texte und Pläne erfordern, da die zum Zeitpunkt des Vorentwurfes vorliegenden Gutachten – in dem das Grundstück noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen war - nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen und demzufolge nochmals beauftragt und aktualisiert werden müssten.

Damit würde sich die zügige Entwicklung der dringend benötigten Wohnbauflächen um mindestens weitere 7 Monate bis zur 3. Billigung verzögern. Danach sind bis Satzungsbeschluss mindestens weitere 4 Monate einzuplanen, um Baurecht zu schaffen.

Planungsrechtliche Grundlagen

- 1.1 Bei der Festlegung der gesamten Fläche als **Gemeinbedarfsfläche** ist zu beachten, dass sich die Stadt Augsburg dadurch die Möglichkeit nähme, mit der Nutzung des Denkortes verträgliche, gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Hierzu aus den Kommentaren zum BauGB/ BauNVO (Rixner, Biedermann, Steger, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010; zu § 9 BauGB, Rand Nr. 43):

„Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf die Trägerschaft der Einrichtung an. Vielmehr ist das Kriterium wichtig, dass die Einrichtung „einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist“. Auf die Rechtsform des Trägers komme es nicht entscheidend an. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter die etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.“

Der **Nutzungskatalog** für kulturelle und soziale Nutzungen **ist nicht abschließend**, so dass nur beispielhaft zulässige Nutzungen aufgezählt werden können:

Unter den Anlagen für kulturelle Zwecke fallen selbständige Anlagen aus dem Bereich Wissenschaft, Bildung sowie Kunst und Kultur.

Im Bereich Wissenschaft und Bildung können insbesondere zum Beispiel folgende Einrichtungen wie Schulen, Hochschulen, Volkshochschulen, Akademien, Aus-, Fort-, und Weiterbildungseinrichtungen oder Bibliotheken genannt werden.

Im Bereich Kunst und Kultur können insbesondere zum Beispiel Museen, Archive, Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunsth Bühnen, Kabarett- oder Ballettdarbietungen genannt werden. Zulässig sind jedoch **keine gewerblichen Nutzungen**, wie zum Beispiel eine Ballettschule.

Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der sozialen Wohlfahrt. Beispielsweise ist ein Anlaufpunkt für Menschen, die auf Hilfe, Unterstützung und Betreuung angewiesen sind, darunter zu zählen. Kindergärten und Kindertagesstätten sind weitere Beispiele. Es können auch Anlagen für Jugendliche, also zum Beispiel ein Jugendzentrum oder allgemein Fürsorgeeinrichtungen sein.

Gastronomische Nutzungen im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften sind zum Beispiel **nur im Gewerbegebiet zulässig** und damit eben gerade nicht in Gemeinbedarfsflächen.

Daraus folgt, dass der Stadt Augsburg bei einer ausschließlich gemeinbedarfsorientierten Festsetzung aus dem Bereich Kultur und Soziales für das Gebäude 116 die Möglichkeit genommen wird, zumindest Teile der Flächen wirtschaftlich zu vermieten, um eine tragfähige Lösung für das Gesamtgebäude entwickeln zu können.

Genau aus diesen Erwägungen heraus beschloss der Stadtrat die Maßgabe, den westlichen Gebäudeteil im Bebauungsplan als Gewerbe festzusetzen, in dem kulturelle und soziale Nutzungen ausnahmsweise ebenfalls zulässig sind.

- 1.2 Zu den allgemeinen Grundlagen von Festsetzungsmöglichkeiten aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung zu Gemeinbedarfsflächen stellt der Kommentar zum Baugesetzbuch (Rixner, Biedermann, Steger, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010; zu § 9, Rand Nr. 40, 41) folgendes fest:

„Gemeinbedarfsflächen werden i.d.R. dann festgesetzt, wenn sie an einem städtebaulich-funktional eigenständigen Standort vorgesehen werden im Unterschied zu den in den Baugebieten nach BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die jeweils gebietsverträglich sein müssen und für die keine konkrete Standortfestlegung erfolgt.“

Die gesonderte Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist immer dann zu wählen, wenn es zu möglichen Nutzungskonflikten mit der Umgebung kommen könnte.

Die Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (Fickert, Fieseler, Kohlhammer, Stuttgart 1998) führt ergänzend dazu aus, **dass Gemeinbedarfsflächen insbesondere dann gesondert festgesetzt werden sollen**, wenn sich das Grundstück **nicht** im Eigentum des Gemeinbedarfsträgers befindet.

Eigentümer des Grundstücks ist seit dem Jahr 2005 die AGS GmbH als Treuhänderin und Entwicklungsträgerin der Stadt Augsburg für die Sheridan Kaserne. Damit hat die Stadt bereits mittelbar durch ihre Entwicklungsträgerin jegliche Verfügungsgewalt über das Grundstück und die Halle 116. Im Jahr 2019 ist ein Verkauf an die Stadt Augsburg vorgesehen (Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2016, Drs. Nr. 16/001113, Punkt 4 des Tenors). Der Vollzug ist hierzu bereits von der Verwaltung in Vorbereitung: der Grundstücks- und Gebäudewert wurde gutachterlich ermittelt, es erfolgte die haushaltsrechtliche Anmeldung der für den Kauf erforderlichen Mittel. Sofern die Mittel durch den Stadtrat hierfür bereitgestellt werden, kann der Kauf vollzogen werden. Damit hat der Stadtrat weiter die volle Entscheidungsbefugnis, wie mit dem Grundstück und dem Gebäude 116 umgegangen werden soll, also zum Beispiel hinsichtlich Sanierungs- und Baumaßnahmen und zukünftiger Nutzungsoptionen.

Auch deshalb ist die Festsetzung „Gemeinbedarf“ für das ganze Gebäude 116 eben gerade nicht zielführend, da sich die Stadt bei der zukünftigen Entwicklung beschränkt. Dagegen ist der Stadtrat durch die aktuelle Ausweisung „Gewerbegebiet“ (GE) mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gemeinbedarf so flexibel, um ein zukünftig sinnvolles und sich ergänzendes Nutzungsspektrum zum „Lernort Frieden“ sicherzustellen.

Der § 8 BauNVO sieht ausschließlich zur Hauptnutzung „Gewerbe“ (Regelnutzung) ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bereich Soziales, Kultur, Kirche und Sport vor. Das Umdrehen der „Regel-Ausnahme“, nämlich die Ausweisung einer allgemein zulässigen Gemeinbedarfsfläche mit der Ausnahme, dort passendes Gewerbe zuzulassen, ist im Umkehrschluss somit nicht vorgesehen.

2. Ausschluss einer Tiefgarage unter der Halle 116

Bereits im Bebauungsplan Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ als auch in den bisherigen Entwürfen für den Bebauungsplan Nr. 288 B wird ein Fenster für eine optionale Tiefgarage auf dem Grundstück der Halle 116 vorgesehen.

Hierzu stellt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit Datum um 24.09.2018 folgenden Antrag (Anlage 1):

Der o.g. Bebauungsplan wird so abgeändert, dass eine Tiefgarage unterhalb des Gebäudes 116 planungsrechtlich ausgeschlossen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Festlegung der Baugrenzen für eine mögliche künftige Tiefgarage wurde u.a. darauf abgestellt, dass der künftige Denk- und Lernort nach Möglichkeit in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Da jedoch für eine künftige Nutzung auch Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wurden dafür die denkbaren Optionen durchgespielt:

- Eine Möglichkeit für oberirdische Stellplätze wurde auf der Nordseite des Gebäudes innerhalb der festgesetzten Baugrenze geschaffen. Aufgrund der geringen Bautiefe ist dort nur eine einhüftige Anlage und damit nur eine geringe Anzahl von Stellplätzen möglich. Da der Verkehrsknoten am Nestackerweg aufgrund der Geometrie keine zusätzliche Ausfahrt zulässt, muss die Zu- und Abfahrt auf der Ostseite erfolgen. Um das Erscheinungsbild des Grasiger Weges, der als Erholungs- und Spazierweg, Freizeitfläche und künftig auch Kulturpfad fungiert, nicht zu sehr durch die Stellplätze zu beeinträchtigen, wurde die Baugrenze von der Grundstücksgrenze abgerückt, damit eine entsprechende Eingrünung erfolgen kann. Zudem sollte die Möglichkeit offengehalten werden, das Gebäude 116 künftig zur Grün- und Erholungszone am Grasiger Weg zu öffnen.
- Eine zweite Option zur Anordnung der notwendigen Stellplätze besteht oberirdisch grundsätzlich innerhalb der Baugrenze auf der Südseite. Einschränkend wurden in den Baufeldern 17-1 und 17-2 keine Garagen oder Carports zugelassen, um damit Rücksicht auf das Gebäude 116 zu nehmen. Da jedoch derzeit die künftigen Nutzungen noch nicht feststehen, soll die Stadt grundsätzlich die Möglichkeit bekommen, oberirdische Stellplätze anzuordnen. Auch hier hat der Stadtrat durch das Eigentum an Grundstück und Gebäude die Option, auf die Gestaltung des Vorplatzes Einfluss zu nehmen.
- Die gestalterisch überzeugendste Lösung bestünde jedoch nach Meinung der Fachverwaltung darin, notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, da somit das Vorgelege der Halle 116 von Stellplätzen freigehalten werden könnte. Deshalb wurde eine entsprechende Baugrenze in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Damit sollte der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, eine wirtschaftlich tragbare und vor allem gestalterisch hochwertige Lösung zu finden. Um bei der Ausschachtung der Tiefgarage die umliegenden öffentlichen Gehwege durch Bauarbeiten nicht zu beeinträchtigen, wurden die Baugrenzen für die Tiefgarage, wie bei den übrigen Gewerbegebieten, bis 3m hinter der Grundstücksgrenze (außer auf der Nordseite) gefasst. Auch hier sollen die Festsetzungen der Stadt die Möglichkeit geben, je nach der künftigen Nutzung des Gebäudes und der Freiflächen, auf die jeweiligen Anforderungen reagieren zu können.

Da grundsätzlich planungsrechtlich der Bestand nicht gesichert werden kann (s.u. da kein Denkmalschutz), müssen bei der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes auch die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Neubebauung berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde die Fläche für Nebenanlagen über das gesamte Grundstück, also einschließlich des Gebäudebestandes gelegt.

Dies bedeutet nicht, dass die Tiefgarage unter das Bestandsgebäude gebaut werden muss, zumal diese Lösung wohl schon aus wirtschaftlichen Gründen nicht infrage kommen wird. Da künftig die Stadt selbst Eigentümerin des Grundstückes ist, besteht aus Sicht der Verwaltung keine Gefahr, dass das Gebäude selbst durch eine Unterbauung durch eine Tiefgarage beeinträchtigt werden wird.

3. Äußeres Erscheinungsbild der Halle 116

Antrag der Ausschussgemeinschaft Freie Wähler, Die Linke, ÖDP und PolitWG vom 24.09.2018 (Anlage 2):

- *Die Halle 116 darf in ihrem äußeren Erscheinungsbild in keiner Weise baulich verändert werden. Sie wird so, wie sie ist unterhalten und saniert (Baufeld 17-1 und 17-2).*
- *Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 288 B wird dahingehend geändert, dass in den Baufeldern 17-1 und 17-2 die Formulierung „Die gewählten Festsetzungen ermöglichen sowohl den Erhalt des Gebäudes, als auch Umbau- und Ausbaumaßnahmen am Gebäudebestand“ dahingehend geändert werden, dass Um- und Ausbaumaßnahmen nur im Inneren des Gebäudes stattfinden dürfen.*

Beschluss des Kulturbeirates vom 22.10.2018 zu Halle 116, Punkt 2 (Anlage 5):

Mit dem äußeren Erscheinungsbild der Halle 116 ist besonders verantwortungsvoll umzugehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Halle 116 wurde nach Begutachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege nicht als Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz eingestuft.

Deshalb sind aktuell alle möglichen planungsrechtlichen Festsetzungen des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 288 B für die Sicherung des Gebäudes 116 ergriffen worden.

Um dem „Lernort Frieden“ mit seinen Freiflächen gerecht zu werden, wurden sowohl in diesem Bereich des Gebäudes und Grundstückes als auch im Bereich der Gewerbeflächen mit seiner ausnahmsweisen Zulässigkeit für Gemeinbedarf (Kultur, Soziales) folgende Festsetzungen getroffen: Erhaltung der Dachform und deren Belichtung; das Vorgelege von Nebenanlagen freizuhalten; Durchgrünung zu ermöglichen sowie Zufahrt, Parkierung und Werbung soweit sinnvoll zu beschränken.

Somit wurde ergänzend zu der Maßgabe aus dem Stadtrat planungsrechtliche Qualitätssicherung betrieben. Sie geht zum einen weit über das derzeit bestehende Baurecht des Bebauungsplan 288 (GE) hinaus und schränkt zum anderen die aktuell festgesetzten Gewerbeflächenteile hinsichtlich möglicher Umsetzungen stark ein. Dabei ist gleichzeitig die Flexibilität für ausnahmsweise zulässige Nutzungen des kulturellen und sozialen Gemeinbedarfs gegeben.

Darüber hinaus wurde in dem gemeinsam vorgelegten Beschluss des Kultur- und Baureferates vom 24.11.2016 (Drs. Nr. 16/01113) vom Stadtrat unter anderem beschlossen, dass die Treuhänderin AGS für die Entwicklungsmaßnahme Sheridan-Kaserne den Wert des Gebäudes 116 inklusive Grundstück gutachterlich ermitteln lässt und den Übertrag an die Stadt Augsburg vorbereitet. Die Wertermittlung liegt dem Kulturreferat sowie der Kämmerei bereits vor. Die Mittelanmeldung wurde vom Referat 1 für den Doppelhaushalt 2019/2020 angemeldet. Sofern die Mittel durch den Stadtrat zur Verfügung gestellt werden, kann das Grundstücksgeschäft 2019 abgewickelt werden, so dass ab diesem Zeitpunkt die Stadt Augsburg Eigentümerin der Liegenschaft ist. Damit könnten neben dem „Lernort Frieden“ weitere geeignete Nutzungsansiedlungen und die baulich erforderlichen Sanierungsmaßnahmen von der Stadt bzw. den politischen Gremien eigenverantwortlich im Vollzug gesteuert werden.

Das beschriebene Maßnahmenpaket zeigt, dass die vorgebrachten Einwendungen soweit möglich bereits berücksichtigt wurden und die dahinterstehenden Ziele zu erreichen sind.

4. Erwerb des Grundstücks und der Halle 116

Antrag der Fraktionsgemeinschaft Freie Wähler, Die Linke, ÖDP, PolitWG vom 24.09.2018 (Anlage 2):

Die Stadt Augsburg übernimmt die Halle 116 als neue Eigentümerin von der Liegenschaftsverwaltung des Bundes.

Beschluss des Kulturbeirates vom 09.07.2018 zu Halle 116, Punkt 1 (Anlage 4):

Der Kulturbeirat empfiehlt den Kauf der gesamten Halle 116 durch die Stadt Augsburg, um eine sichere Planung und Entwicklung der Nutzungsmöglichkeiten in der Zukunft zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Augsburg hat die Halle 116 zusammen mit der gesamten Fläche der Sheridan-Kaserne durch ihren Treuhänder, die AGS GmbH bzw. der Wohnbaugruppe - Entwickeln, **bereits 2005** von der Liegenschaftsverwaltung des Bundes erworben (Drs. Nr. 05/00363).

Derzeit wird der Verkauf der Fläche gemäß Punkt 5 der Drs. Nr. 16/01113 von der AGS GmbH/Wohnbaugruppe Entwickeln an das Liegenschaftsamt der Stadt Augsburg vorbereitet (s.o.). Sobald die im Haushaltsplan 2019/2020 angemeldeten Haushaltsmittel bewilligt wurden, kann der Verkauf abgewickelt werden.

II.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen zu den einzelnen Anträgen und Empfehlungen wird seitens der Verwaltung deshalb empfohlen, das Verfahren um den Bebauungsplan Nr. 288 B entsprechend der bereits vom Stadtrat am 25.10.2017 (Drs. Nr. 17/00838) beschlossenen Festsetzungen weiter zu betreiben. Dementsprechend sind der östliche Kopfbau sowie die zwei anschließenden Schotten als Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbindung und der westliche Gebäudeteil als Gewerbegebiet (GE), in dem kulturelle und soziale Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind, festgesetzt. Auf Basis dieses 2. Billigungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan bereits ausgelegt.

In einem nächsten Schritt werden die eingegangenen Anregungen abschließend überprüft, um dann den Satzungsbeschluss für den Stadtrat vorzubereiten, um damit voraussichtlich im Frühjahr 2019 Baurecht schaffen zu können und damit die Entwicklung des Gesamtareals voranzubringen.

III.

Die Anträge der Fraktion der Bündnis 90/Die Grünen vom 24.09.2018 sowie vom 02.10.2018 und der Ausschussgemeinschaft der Freien Wähler/Die Linke/ÖDP und PolitWG vom 24.09.2018 sind damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

Anlagen

- Anlage 1 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.09.2018
- Anlage 2 Antrag Ausschussgemeinschaft vom 24.09.2018
- Anlage 3 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 02.10.2018
- Anlage 4 Beschluss Kulturbeirat vom 09.07.2018
- Anlage 5 Beschluss Kulturbeirat vom 22.10.2018

Datum	Referat	Referatsleiter	Unterschrift
08.11.2018	Referat 6	Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat	

