

**Stadt Augsburg  
Stadtplanungsamt  
Maximilianstraße 6  
86150 Augsburg**

Augsburg, 15.6.2008  
- Der Vorstand -  
Ihr Ansprechpartner: Dietmar Egger  
Telefon: 0821 / 4 48 15 90  
Telefax: 0821 / 4 48 15 89  
E-mail: dietmar.egger@gmx.de

### **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 288 A „Sheridan-Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unserer Ansicht nach sollte die Stadt Augsburg auf eine weitere Bearbeitung des o.g. Verfahrens verzichten, da das Vorhaben absehbar eine massive Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums von Pfersee darstellt und den einschlägigen Planungen „Leitbild für die Entwicklung des Augsburger Einzelhandels bis zum Jahr 2010/2015“ und dem „Konzept zur Zentrenstärkung, 1989“ widerspricht.

#### **Begründung**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 288 wurde erst zum 26.1.2007 rechtsgültig und sieht für den Planungsbe-  
reich eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zu Nahversorgungszwecken vor. Diese Festsetzung ergab sich, wie der  
gesamte Bebauungsplan, nach einem jahrelangen, intensiven, offenen und konsensualen Planungsprozess mit  
beispielhafter Beteiligung der ansässigen Bürgerschaft. Die Bürgerwerkstatt Sheridan-Kaserne verfolgte dabei  
u.a. konsequent die Vorgaben:

- a) keinen eigenen Stadtteil, sondern das Gelände als Ergänzung des Bestands zu entwickeln und
- b) keine Schwächung des Geschäftszentrums im Stadtteilzentrum zu riskieren.

Diesen Konsens verlässt die vorliegende Planung eklatant.

Bereits das Konzept zur Zentrenstärkung von 1989 kommt bei der Bestandserhebung zu dem Ergebnis, dass  
die Verkaufsflächen/Betrieb, gemessen an Gesamtstadtwerten, niedrig sind. Daran hat sich mittlerweile wenig  
geändert. Z.Vgl. – das Einzelhandelskonzept bis zum Jahr 2010/2015 weist für den Planungsraum Kriegshaber  
eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>/Betrieb aus und für den Planungsraum Pfersee gleichzeitig  
nur 119 m<sup>2</sup>. Ortskundigen wird auch schnell bewusst, dass sich aufgrund der gewachsenen offenen Bebauung  
entlang der Augsburger Straße i.d.R. am Zuschnitt der einzelnen Ladenflächen nichts verändern lässt. Insbeson-  
dere eine sinkende Flächenproduktivität/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt sich daher nicht durch eine Vergrößerung der  
Fläche kompensieren. Die Attraktivität des Geschäftszentrums Augsburger Straße hängt daher in ganz maß-  
geblichem Umfang von der Diversifizierung des Angebotes, von der Konsistenz einiger weniger Frequenzbringer  
und von einem intakten Umfeld mit Aufenthaltsqualität ab. Vor allem in letztere wurde in der jüngeren Vergan-  
genheit mit der Umgestaltung der Augsburger Straße von der Stadt Augsburg auch erheblich und erfolgreich in-  
vestiert.

Nichtsdestotrotz ist das System ein sensibles und der örtliche Einzelhandel höchst störungsanfällig. Besonders  
augenfällig wird dies mit der Zunahme von Agenturen o.ä. in ansonsten nicht mehr konkurrenzfähigen Flächen  
oder am Beispiel „Tengelmann“, ggü. der Herz-Jesu-Kirche. Dieser im gesamten Umfeld meist frequentierte Be-  
trieb ist eminent wichtig für die ansässige Einzelhandelsstruktur und krankt dabei, nebst einer schwierigen Er-  
schließungssituation, an der benannten Randbedingung, dass die Verkaufsfläche für das Lebensmittel-Vollsorti-  
ment mittlerweile eigentlich viel zu klein ist. Dem Augenschein nach profitiert der Standort nur von der direkten  
Lage an der Straßenbahnhaltestelle und sicherte ihm das „Überleben“, wobei die Aufgabe des Standortes, mit  
der Inbetriebnahme einer weiteren „Tengelmann“-Filiale auf dem Dierig-Gelände, konzernintern bereits in Erwä-  
gung gezogen wurde.

BÜRGERAKTION\BBP 288 A\Stellungnahme\ -2008-06-15

Vorstand: Dietmar Egger (1. Vorsitzender), Egelseestraße 9 – Georgine Truckenmüller (stellv. Vorsitzende), Kirchbergstraße 32 –  
Uta Shaughnessy (stellv. Vorsitzende), Kazböckstraße 16a – alle 86157 Augsburg  
Fax: 0821 / 4 48 15 89  
E - Mail: BA@pfersee.de  
Internet: <http://www.pfersee.de>  
Bank: Stadtparkasse Augsburg (BLZ 720 500 00) Neue Konto-Nr.: 810 418 947  
Veranstaltungsort: Bürgerhaus Pfersee, Stadtberger Str. 17 - 86157 Augsburg - Haltestelle „Pfersee“ der Straßenbahnlinie 3 (6 min vom  
Hauptbahnhof) und der Buslinie 35  
Mitglied bei: Arbeitsgemeinschaft Pferseer Vereine (AGP) - Bund Naturschutz - Forum Augsburg lebenswert (FAL)

Die vorliegende Planung, mit einem vorgesehenen Programm Lebensmittel-Vollsortiment und -Discounter auf 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bequem ansteuerbaren Parkplätzen, zudem dem Zusatzangebot eines benachbarten, noch dazu kostenfreien, kommunalen Parkhauses und ebenfalls einer Straßenbahnhaltestelle, stellt daher ein Angebot dar, mit dem das Stadtteilzentrum nicht mehr konkurrieren kann. Der Verlust der „Tengelmann“-Filiale in der Augsburger Straße, und damit des größten Magneten, hätte daher unweigerlich einen „Trading-down-Effekt“ zur Folge und kann nicht Absicht einer städtischen Planung sein, zumal auch die bisherigen, bezuschussten Investitionen zur Umgestaltung des Stadtteilzentrums in Frage gestellt würden.

Wir stellen dazu auch die veranlassenden Determinanten in Frage. Lt. Begründung (Pkt. D1) soll der vorgesehene Standort in erster Linie der Nahversorgung der künftig ca. 2.000 Bewohner der Sheridan-Kaserne und den rund 4.000 Arbeitsplätzen dienen. Insbesondere letztere Angabe lässt sich weder mit der bisher erfolgten Bebauung oder den bekannt gewordenen Ansiedlungen untermauern, sondern nur als weit überzogene Schätzung einstufen. Ebenso ist der Standort nicht für die Nahversorgung der Bewohner südlich des Grasigen Wegs geeignet. Immerhin beträgt die Entfernung von der Leitershofer Straße bis zum überplanten Standort schon in Luftlinie ca. 1,2 km, auf der Straße bis zu 1,8 km.

Da uns aber auch geläufig ist, dass Handelsketten einen Mindesteinzugsbereich von 10.000 Einwohnern einer Ansiedlungsentscheidung zugrunde legen und dieses durch die Belegung der Sheridan-Kaserne nicht annähernd zu gewährleisten ist, kann der Standort nur unter bewusster Akzeptanz einer Schwächung des Stadtteilzentrums entwickelt werden. Dies widerspricht aber allen postulierten Planungszielen, wird i.Ü. aber durch aktuelle, gezielte Abwerbungsversuche von Einzelhändlern im Stadtteilzentrum nur unterstrichen. Z. Vgl.: Die Stadt München kämpft in Neuaubing für eine Aldifiliale im „Zentrum“ und verwehrt Aldi deshalb Baurecht auf einer Fläche am Rande von Neuaubing, die Aldi gehört. Die Angelegenheit soll zum Bundesverwaltungsgericht.

Wir erkennen daher keine planerische Veranlassung die bisher zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> auf 3.000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Wir erinnern auch daran, dass im Zuge der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen am Standort Supply-Center jahrelang und intensiv diskutiert wurde welche Größenordnung für das Stadtteilzentrum noch zuträglich wäre. Uns fehlt daher jegliches Verständnis, dass nunmehr ohne Diskussion eine Ansiedlung vergleichbarer Größe in direkter Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum erfolgen soll, trotzdem das städtische Einzelhandelskonzept bereits eine Ansiedlung mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur unter Bedingungen für durchführbar erklärt und die Aufstockung auf 3.000 m<sup>2</sup> vom zuständigen Amt für Stadtentwicklung strikt abgelehnt wird.

Insbesondere widersprechen wir der Einschätzung, dass die vorliegende Planung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB abgewickelt werden kann, da keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 benannten Schutzgüter vorliege. Vielmehr muss konstatiert werden:

- Da für den Planungsbereich bereits ein aktueller BBP besteht und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bereits gesichert sind, ist keine Veranlassung für die vorliegende Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. I.Vbg. mit § 42 Abs. 2 BauGB ist auch die Zulässigkeit des Verfahrens mangels Planungskonsistenz zu bezweifeln.
- Die Planung widerspricht außerdem § 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 7a, c, e, f, h und i, Nr. 8 a und c, Nr. 9 und 11 BauGB, da durch die vorliegende Planung zusätzlicher Zielverkehr ausgelöst wird, die vorhandene Struktur kurzer, fußläufiger Wege massiv gestört wird und in Folge zusätzliche, mittels vorausschauender städtebaulicher Planung aber vermeidbare, Emissionen durch zus. MI-Verkehr veranlasst werden.

Den Querverweis auf die landesplanerische Unbedenklichkeit (D.5) halten wir für die vorliegende Planung für irreführend, da hiermit lediglich geprüft wird, ob unzuträgliche Kaufkraftverlagerungen zwischen Gebietskörperschaften zu befürchten wären – eine Überprüfung, oder gar Sanktionierung, hinsichtlich der hier angesagten städtebaulichen Fragestellungen erfolgt damit nicht.

Außerdem vermissen wir beurteilungsfähige und belastbare Daten als Entscheidungsgrundlage. Der Planung sind z.B. keine Erhebungen zur Entwicklung der Kaufkraft im Stadtteil hinterlegt oder belastbare Aussagen wie sich bereits der aktuelle Zuwachs an Verkaufsflächen im Bereich des SWP-Geländes auf das Geschäftszentrum Augsburger Straße auswirkt, resp. ob ein evtl. Kaufkraftzuwachs nicht bereits dadurch gebunden wird. Wir weisen dazu auf Erhebungen im städtischen Einzelhandelskonzept, das diese Angaben detailliert für jeden Stadtteil enthält und für eine belastbare Prognose nur fortgeschrieben werden muss.

Wir weisen auch darauf hin, dass die vorliegende Planung dem beschlossenen Verkehrsberuhigungskonzept für Pfersee ebenso widerspricht wie den Sanierungsbemühungen im Stadtteilzentrum oder im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“

Mit freundlichen Grüßen