

Pferseeaktiv!
Herrn Vorsitzenden
Klaus Konrad
Augsburger Str. 25

86157 Augsburg



Augsburg, 31. Januar 2008

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)
Nr. 288 A „Sheridan Kaserne, Teilbereich an der Stadtberger Straße“**

Ihr Schreiben vom 08. Januar 2008

Sehr geehrter Herr Konrad,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08. Januar 2008, das ich wie folgt beantworten darf:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften wurde am 13.03.2007 seitens der AGS ein Bericht gegeben, wonach im Grundstücksvergabeverfahren eine Öffnungsklausel aufgenommen werden sollte, nach der eine Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente von 1500 m² auf 3000 m² in Aussicht gestellt wird. Der Ausschuss nahm von dem Bericht Kenntnis und verwies die Beratung in die Fraktionen.

Der Konversionsausschuss hat in seiner Sitzung vom 20. März 2007 Bezug auf den Bericht des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften genommen und einstimmig folgende Maßgabe zum Beschluss der Verwaltung gefasst:

“1. Für das Grundstück des Vergabeverfahrens (MI 3) wird eine Anhebung der zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente von 1500 m² auf 3000 m² in Aussicht gestellt. In diesem Fall ist für das Baugrundstück der Bebauungsplan zu ändern und ein sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

2. Um die Verkaufsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu erhöhen, ist bei der Veräußerung der Grundstücke im GE 4, in dem bislang bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig waren, vertraglich bzw. über Grunddienstbarkeit die Verkaufsfläche analog den Bebauungsplanregelungen im GE 1 zu beschränken. Dies gilt nur für den Fall, dass die Verkaufsflächen für das MI 1 entsprechend Punkt 1 angehoben werden.

3. Der Auslobungstext für das Grundstücksvergabeverfahren ist entsprechend anzupassen.“

In den Monaten April bis Juni 2007 wurden seitens der Investoren/Architekten die Entwurfsvorschläge erarbeitet. Die Preisrichtersitzung erfolgte am 12.07.2007. Am Verfahren nahmen insgesamt 10 Investoren/Architekten teil. Als 1. Preis wurde einstimmig der Entwurf des Architekturbüros Ott, Augsburg in Verbindung mit der Investorengemeinschaft ProTec/Geiger prämiert.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.09.2007 die AGS/Verwaltung beauftragt, die Verhandlungen mit den Investoren aufzunehmen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Entwurfes des 1. Preisträgers zu schaffen.

Im August 2007 wurden daraufhin erste Gespräche aufgenommen und die weiteren Verfahrensschritte zum VEP Nr. 288 A besprochen.

Am 03.09.2007 fand hierzu im Stadtplanungsamt ein Erörterungstermin mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG und Abstimmung des VEP-Vorentwurfes hinsichtlich weiterer städtebaulicher Aspekte statt. Hierbei wurden folgende Stellungnahmen zu Protokoll gegeben:

Stadt Stadtbergen

Aus Sicht der Stadt Stadtbergen werden durch die Planung negative Auswirkungen auf den Stadtberger Einzelhandel (Bismarckstraße, Hopfengarten) befürchtet. Des Weiteren wurde auf die Lärmschutzproblematik (im Bereich der Anlieferung) hingewiesen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind gemäß den einschlägigen Richtlinien zu bestimmen und im weiteren Verfahren nachzuweisen. Aus Sicht der Stadt Stadtbergen bestehen keine Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Industrie- und Handelskammer (IHK)

Die IHK hält die 3.000 m² für angemessen. Die Konzentration der Verkaufsflächen an einem Standort wird befürwortet. Im restlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ sollten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Landesverband des Bayerischen Einzelhandels (LBE)

Die Größenordnung und die Konzentration der Verkaufsflächen werden befürwortet. Die Belange einer geordneten verkehrlichen Erschließung sollten im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Am 25.09.2007 fand daraufhin im Baureferat ein Gespräch mit dem 1. Bürgermeister und dem Stadtbaumeister der Stadt Stadtbergen statt. Hierbei wurde den Anwesenden nochmals die künftigen Nutzungen (SO-Einzelhandel - Zweckbestimmung Lebensmittelvollversorger und ca. 10% der zul. Verkaufsfläche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, z.B. Bäckerei, Apotheke, Zeitschriften etc.). Die Vertreter der Stadt Stadtbergen erklärten sich mit den künftigen Nutzungen zum Lebensmittelvollversorger einverstanden, da dies zu keiner Kaufkraftabschöpfung in Stadtbergen führt, jedoch baten sie darum insbesondere bei der Auswahl der kleineren Geschäftseinheiten Rücksicht auf den vorhandenen Bestand in der Bismarckstraße und Hopfengarten zu nehmen. Dies wurde seitens der Bauverwaltung zugesichert.

aktueller Planungsstand:

Seit Oktober 2007 werden seitens der AGS die Kaufvertragsverhandlungen in Abstimmung mit den Investorengemeinschaft geführt. Parallel hierzu wird seitens der Bauverwaltung der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 288 A mit Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung, sowie dem hierzu erforderlichen Durchführungsvertrag erarbeitet. Die Investorengemeinschaft befindet sich aktuell in Vertragsverhandlung mit den künftigen Mietern.

Ein Beschlussvorlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Stadtratsgremien ist im Frühjahr 2008 vorgesehen. Der VEP-Entwurf sieht nach derzeitigen Verfahrensstand folgende Formulierung einer künftigen Festsetzung vor:

„§ 4 Art der baulichen Nutzung

“(1) Der in der Planzeichnung mit SO_{EDW} gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), ein Discountmarkt und ein Drogerie-Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.700 m² an zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Unterpunkt A.1.) der Liste Anlage F.1., sowie weitere Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m² an zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Unterpunkt A.1.) und A.2.) der Liste F.1.. Darüber hinaus sind Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen, Kliniken, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen zulässig, wobei Wohnungen nur in den Obergeschossen errichtet werden dürfen.

(3) *Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

Nach dieser Festsetzung umfasst die künftige Nutzung demnach einen Lebensmittelvollversorger (ca. 1300-1500m² VK), einen Lebensmitteldiscounter (ca. 800 m² VK), einen Drogeriemarkt (ca. 500-550m² VK) und ca. 250 bis 300m² kleinere Ladeneinheiten (z.B. Apotheke, Bäckerei etc.). Nachdem sowohl der Lebensmitteldiscounter, als auch der Drogeriemarkt nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“ im GE 4 (zwei Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800m² VK) möglich gewesen wäre, erfolgt tatsächlich keine Verkaufsflächenmehrung, sondern nur ein Verkaufsflächentransfer. Die 10% kleineren Geschäftseinheiten dienen ebenfalls der Versorgung des Gebietes und sind nach heutiger Baunutzungsverordnung regelmäßig auch in jedem WA zulässig.

Eine Schwächung bzw. ein Kaufkraftabfluss aus dem Stadtteil Pfersee (insbesondere Augsburgs Straße) ist deshalb aus Sicht der Verwaltung und der CSU-Fraktion nicht zu befürchten.

Ich hoffe, Ihnen ausreichend geantwortet zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Hermann Weber
Fraktionsvorsitzender