

Inhaltsverzeichnis

A. Pläne	4
A.1. Bestandsplan	4
A.2. Änderungsplan	4
B. Legende	4
C. Begründung	5
C.1. Anlass der Planung	5
C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereichs und der Umgebung	6
C.2.1. Allgemeines, Lage, Bestand	6
C.2.2. Topographie und Vegetation	6
C.2.3. Geologie, Hydrologie, Altlasten	6
C.2.4. Eigentumsverhältnisse	7
C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	7
C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	8
C.4. Planungsvorgaben	8
C.4.1. Landes- und Regionalplanung	8
C.4.2. Stadterwwicklungskonzept Augsburg	9
C.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept	9
C.4.4. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Textilviertel / Herrenbach	9
C.5. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
C.5.1. Planungsziele	10
C.5.2. Städtebauliche Ziele und Regelung der Verkaufsflächen	10
C.5.3. Erschließungskonzept	12
C.5.4. Immissionsschutz	12
C.5.5. Gdnordnung und Freiflächenkonzept	13
C.6. Umweltbericht	14
C.6.1. Ertüchtung	14
C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
C.6.3. Zusätzliche Angaben	22
D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	26
D.1. Vorschriften und Regelwerke	26
E. Anlagen	27
E.1. Luftbild	27
E.2. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg	28
F. Verfahrensmerkmale / Ausfertigung	29

Änderung (1995-118)

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

für den Bereich „Zwischen Friedberger Straße und Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ im Planungsraum Spickel/Herrenbach

- Auszug -

Textteil

Rechtswirksam seit:
[Rechtswirk-
samkeit]

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
EHK-2016	Einzelhandseisenwicklungskonzept der Stadt Augsburg - Fortschreibung 2016
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoffinformationsystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SCA	SCA Objektgesellschaft Augsburg GmbH & Co. KG
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
VBP	vorhabenbezogener Bebauungsplan

A. Pläne

A.1. Bestandsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:10.000.

A.2. Änderungsplan

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 in der Fassung vom 09.03.2017.

B. Legende

Siehe gesonderte Legende zur Planzeichnung.

C. Begründung

in der Fassung vom 07.06.2018.

C.1. Anlass der Planung

Der im Planungsraum Spickel/Herrnbach nördlich der Friedberger Straße gelegene Gebäudekomplex des Schwabencenters beinhaltet ein Einkaufszentrum und Wohnnutzungen in drei, die Stadtsilhouette prägende, über 60 m hohe Hochhäuser mit je 21 Geschossen. Zum Schwabencenter gehört ein angebautes Parkhaus im Nordosten für Besucher / Kunden und Anwohner sowie eine einzeln stehende Gemeinschaftsgarage für Anwohner im Westen.

Das Schwabencenter wurde in den 1970er Jahren errichtet und seither mehrfach in Teilen umgebaut und teilmodernisiert. Es macht heute einen stark erneuerungsbedürftigen Eindruck und weist in größeren Teilbereichen ungenutzte Ladenflächen auf. Teile des bestehenden Parkhauses des Einkaufszentrums sind außer Betrieb und zeigen erheblichen Sanierungsbedarf.

Aufgrund der insgesamt unbefriedigenden ökonomischen Situation und städtebaulicher Defizite hat sich der Eigentümer des Einkaufszentrums, die SCA Objektgesellschaft Augsburg GmbH & Co. KG (SCA) aus Heme für die Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen entschieden. Im Wesentlichen ist die Modernisierung der Ladenstraße innerhalb des Einkaufszentrums, eine Neuordnung der Stellplatz- und Anlieferungssituation mit Abriss des bestehenden Parkhauses und eine Aufwertung der Freiflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Besucher / Kunden und Bewohner des Schwabencenters vorgesehen. Anstelle des bisherigen Parkhauses ist ein Neubau geplant, in dem die bestehende Ladenpassage fortgeführt wird und in einem Sockel- und Zwischengeschoss Parkplätze entstehen.

Das Schwabencenterareal ist planungsrechtlich über den seit 19.12.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 422 A, „Zwischen der Friedberger Straße, dem Schafflerbach und dem Alten Heuweg“, als Kerngebiet festgesetzt. Im BP Nr. 422 A sind keine Verkaufsfächenvorgaben für das Schwabencenter geregelt. Im Zuge des Neu- und Umbauvorhabens zur Revitalisierung des Schwabencenters sollen durch die Aufstellung des VBP Nr. 479, „Zwischen Friedberger Straße und Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“, Festsetzungen hinsichtlich der angestrebten Verkaufsfächengrößen und der Einzelhandelsstruktur im Einkaufscenter sowie zur Neuordnung der Stellplatz- und Anlieferungssituation getroffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und für die Umsetzung der Planungsziele für das Schwabencenter (Revitalisierung des Einkaufszentrums und dessen Umfeld) ist neben der Aufstellung des VBP Nr. 479 auch die Änderung des FNP für den Bereich „Zwischen Friedberger Straße und Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ im Planungsraum Spickel/Herrnbach im Parallelverfahren erforderlich. Dabei werden unter anderem auch die bisher unbeschränkt möglichen Verkaufsfächengrößen und die Sortimentsgestaltung im Sinne des EHK-2016 geregelt.

C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereichs und der Umgebung

C.2.1. Allgemeines, Lage, Bestand

Der ca. 5,9 Hektar große Änderungsbereich liegt ca. 1,5 km südöstlich des Augsburgers Stadtzentrums. Er wird im Norden von der Wilhelm-Hauff-Straße, im Osten vom Alten Heuweg, im Süden von der Friedberger Straße und im Westen vom Schafflerbach begrenzt.

Der FNP-Änderungsbereich ist vollständig bebaut. Das zweigeschossige Einkaufszentrum wird von drei über 60 m hohen Wohnhochhäusern überragt. In den Hochhäusern sind neben der überwiegenden Wohnnutzung auch Praxen und dienstleistungsorientierte Betriebe untergebracht. Im Nordosten ist ein großes Parkhaus angegliedert und im Westen befindet sich ein Gelände mit Gemeinschaftsgarage. Eine sich im Bereich des Parkhauses befindliche, stillgelegte Tankstelle mit Kfz-Service soll ersatzlos abgerissen werden.

Nördlich des Änderungsbereichs folgt verdichtete Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbauten. Im Osten jenseits des Alten Heuwegs schließt sich ebenfalls ein Wohngebiet an. Südlich der verspurigen Friedberger Straße grenzt ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern an. Westlich, jenseits des Schafflerbachs, befinden sich gewerblich genutzte Bereiche mit mehreren Einzelhandelsbetrieben (unter anderem Naturmobelanbieter, Lebensmitteldiscount, Getränkemarkt).

C.2.2. Topographie und Vegetation

Das sich über eine Länge von ca. 360 m in West-Ost-Richtung erstreckende Hauptgebäude des Schwabencenters überdeckt eine Hangkante zwischen der höher liegenden Friedberger Straße im Süden und der tiefer liegenden Wilhelm-Hauff-Straße im Norden. Die mittlere Höhe auf der Südseite des Schwabencenters liegt bei ca. 483 m ü. NN und im Norden zur Wilhelm-Hauff-Straße hin bei ca. 480 m ü. NN.

Entlang der Friedberger Straße ist typisches Straßenbegleitgrün in Form einer Baumreihe zu finden. Ein größerer naturnaher Gehölzbestand liegt an einer steileren Böschung am östlichen Rand des Änderungsbereichs entlang des Alten Heuwegs. Baumreihen und Gehölzstrukturen finden sich zudem noch am Westrand des Plangebiets und im Osten als Umrahmung des dortigen Parkhauses.

Vegetationsbestände zwischen der westlichen Umrahmung des Gemeinschaftsgaragegebäudes und dem Schafflerbach sind in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg erfasst (A-1367-009).

C.2.3. Geologie, Hydrologie, Altlasten

Geologisch ist der Änderungsbereich Bestandteil der Lech-Werrach-Ebene, welche aus mehreren gestaffelten Terrassen ausgeformt ist. Er liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Lechauen, wo entlang der Flüsse alluviale Schotter mit postglazialer Sand- und Lehmbdeckung bestimmend sind. Der Untergrund im Änderungsbereich

besteht aus nachzeitlichen Schotterablagerungen bzw. Umlagerungen eiszeitlicher Schotter in der Talebene des Lechs.

Außer dem an der Westgrenze des Änderungsbereichs verlaufenden Schafflerbach befinden sich im Planungsumgriff keine Oberflächengewässer. Angrenzand sind der Herrenbach und der Kaufbach zu finden.

Der höchste Grundwasserstand liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg bei ca. 478 m ü. N.N., der mittlere Grundwasserstand liegt 3 bis 6 m unter Gelände. Die nächste Vorflut im Grundwasserstrom ist der Lech, der ca. 700 m östlich des Änderungsbereichs von Süden nach Norden fließt.

Nach der Hochwassererkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das gesamte Plangebiet im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses ($H_{Q_{\text{extrem}}}$). In Teilbereichen, insbesondere im Nordosten ist bei Auftreten eines $H_{Q_{\text{extrem}}}$ -Ereignisses mit Wassertiefen von 1 bis 4 m zu rechnen.

C.2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Augsburg stehenden, öffentlichen Verkehrsflächen alle in Privatbesitz. Die vom Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen, die innerhalb des Gebäudebestandes im Erdgeschoss und Sockelgeschoss liegen, stehen dabei im Eigentum von SCA. Die Wohnungen in den drei Hochhäusern gehören verschiedenen privaten Eigentümern und sind von den Planungen nicht unmittelbar betroffen.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im aktuellen FNP ist der Änderungsbereich überwiegend als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen, nur der nordöstliche Teilbereich ist als Verkehrsfläche für „Öffentliche Parkplätze“ gekennzeichnet. Nahezu der gesamte Änderungsbereich trägt die Signatur „Bereiche mit Marktfunktion“. Im Süden sind „Einzelbäume oder Alleen“ und im Osten „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ verzeichnet. Der äußerste Westen des Änderungsbereiches trägt die Signatur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung und Umwidmung der bisher öffentlichen Parkplatzfläche soll der gesamte Änderungsbereich zukünftig im FNP als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ (SO_{erw}) dargestellt werden. Die Signatur „Bereiche mit Marktfunktion“ bleibt ebenso wie die Signaturen für „Einzelbäume und Alleen“ und die für „zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen“ unverändert erhalten. Die Signatur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Westen wird ebenfalls beibehalten.

C.3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der FNP-Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit 19.12.1969 rechtskräftigen BP Nr. 422 A „Zwischen der Friedberger Straße, dem Schafflerbach und dem Altem Heuweg“, der hier ein Kerngebiet festsetzt.

Der BP Nr. 422 A wird durch den in Aufstellung befindlichen VBP Nr. 479 nach dessen Rechtskraft teilweise geändert und insoweit aufgehoben.

C.4. Planungsvorgaben

C.4.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten (Ziel 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten (Ziel 5.3.2) ausgewiesen werden. Des Weiteren werden auch zulässige Verkaufsflächen (Ziel 5.3.3) thematisiert. Diese Ziele sind zu beachtende Grundlagen der Planung.

Beim Schwabencenter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP. Die hier zu beachtenden spezifischen landesplanerischen Vorgaben sind von der Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde zu beurteilen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde das Vorhaben von der Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 23.06.2017 beurteilt.

Von Seiten der RVS besteht mit den Sachverhalten und Festsetzungen zum Einzelhandel mit Ausnahme der noch zu unbestimmten Definition von Verkaufsflächen für den Bereich „Gesundheit/Körperpflege“ Einverständnis. Bei den aus Sicht der RVS nicht hinreichend definierten Flächen bzw. Sortimenten des Sortimentbereiches „Gesundheit/Körperpflege“ handelt es sich um folgende Einzelsortimente:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte sowie Drogerie- und Parfümeriewaren.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ergänzt, welche Einzelsortimente zum Sortimentbereich „Gesundheit/Körperpflege“ gehören. Im Nachgang zu der Stellungnahme der RVS erfolgte eine Abstimmung mit dieser und der Wirtschaftsförderung der Stadt Augsburg. Dabei wurde für etwaig geplante Drogerien, Drogeriemärkte und Parfümerien sowie Apotheken eine Verkaufsfläche von 1.300 m² als landesplanerisch zulässig erachtet. Für evtl. geplante Betriebe im Bereich Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe und medizinischer Fachhandel wurde die landesplanerisch zulässige sortimentspezifische Verkaufsfläche mit der Hälfte, also maximal 650 m² als vertraglich betrachtet. Diese sortimentspezifische Festlegung wird auch im VBP Nr. 479 „Zwischen Friedberger Straße und Wilhelm-Hauf-Straße (Schwabencenter)“ entsprechend geregelt.

Gemäß **Regionalplan der Region Augsburg (9)** soll auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden (Ziel B II 3.2). Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augs-

burg sollen nur ausnahmsweise in Betracht gezogen werden (Ziel B II 3.4). Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur soll vor allem im Verdichtungsraum Augsburg nicht wesentlich durch Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigt werden (Ziel B II 3.5).

C.4.2. Stadtentwicklungskonzept Augsburg

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, Wohnraumsversorgung 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 Schwabencenterareal wesentliche Zielsetzungen vor.

Der Änderungsbereich liegt an einer Hauptentwicklungssachse, die sich von der Innenstadt entlang der Friedberger Straße über die Stadteile Spickel, Herrenbach, Hochzoll Nord und Hochzoll Süd bis nach Friedberg erstreckt. Das Schwabencenter ist der Schwerpunkt des ausgewiesenen Stadtteilzentrums Spickel-Herrenbach und nimmt somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Stadtteil wahr. Die geplante Revitalisierung des Schwabencenters stärkt auch die Identifikation und Kommunikation im Quartier und fördert dessen Entwicklung. Neben der wohnortnahen Nahversorgung bietet sie auch die Möglichkeit eines sozialen Treffpunkts im Wohnquartier bzw. Stadtteil.

C.4.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im EHK-2016 ist das Schwabencenter Schwerpunkt des Stadtteilzentrums „Spickel-Herrenbach“. Zu ihm gehören neben dem Schwabencenter auch westlich davon liegende Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe entlang der Friedberger Straße.

Laut EHK-2016 hat das Stadtteilzentrum „Spickel-Herrenbach“ folgende Entwicklungsperspektiven: „Das Schwaben Center bildet den Schwerpunkt des ausgewiesenen Stadtteilzentrums Spickel-Herrenbach und nimmt somit eine wichtige (Nah-)versorgungs-, aber auch Identifikationsfunktion für die Wohnbevölkerung im Stadtteil wahr. Zuletzt haben zahlreiche Betriebschließungen zu einer deutlichen Leerstandsprägung und zu Trading-Down-Tendenzen im Schwaben Center geführt. Das Stadtteilzentrum kann die ihm zugesprochenen Aufgaben (Versorgungs-, Mittelpunkt- und Treffpunkt-Funktion, Identifikationsort) aktuell nur noch in Teilen wahrnehmen.“

C.4.4. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Textilviertel / Herrenbach

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2010 festgelegten Stadtbaugebietes „Textilviertel / Herrenbach“. Grundlage für die weitere Entwicklung des Stadtbaugebietes ist das hierzu beschlossene ISEK Textilviertel / Herrenbach vom April 2010.

Die wesentlichen Zielsetzungen des ISEK sind hierbei ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, eine verbesserte Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer, eine ökologische und gestalterische Aufwertung der Grünflächen sowie eine verbesserte Identität durch kulturelle Angebote.

Für den Bereich des Schwabencenters an der Friedberger Straße wird im ISEK konkret festgelegt, dass es sich um ein leistungsfähiges Einkaufszentrum handelt, das aber „einen erneuerungsbedürftigen Eindruck macht“. Angeregt wird eine Wegeverbindung durch die bestehende „Baustruktur mit erheblicher Trennwirkung“ von der Wilhelm-Hauff-Straße zur Friedberger Straße. Als Maßnahmen werden generell eine Sanierung und Revitalisierung, vor allem auch der Freiräume im Vorfeld sowie eine Ergänzung des Nutzungskonzeptes benannt.

C.5. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

C.5.1. Planungsziele

Ziel der Planung ist eine Revitalisierung und Sanierung des Schwabencenters durch eine Modernisierung der Ladenstraße und eine damit einhergehende Attraktivitätssteigerung, die den derzeit bestehenden Ladenleerstand beenden soll.

Des Weiteren sollen eine Neuordnung der Anlieferungssituation und eine Verbesserung der Stellplatzsituation erfolgen, unter anderem durch den Abriss des bestehenden Parkhauses und einen Neubau mit Laden- und Parkgessossen. Auch eine Aufwertung der Freiflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Besucher / Kunden und Bewohner des Schwabencenters ist vorgesehen.

C.5.2. Städtebauliche Ziele und Regelung der Verkaufsflächen

Derzeit verfügt das Schwabencenter baulich über ein Verkaufsflächenpotenzial von 16.390 m², wovon Ende 2015 nur rund 5.890 m² aktiv waren.

Eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für das Schwabencenter ist im EHK-2016 selbst nicht festgelegt oder begrenzt worden. Die grundsätzliche Kontinuität mit dem EHK-2016 sowie die Verträglichkeit mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wurde durch eine gutachterliche Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 11.12.2015 nachgewiesen. Die geplante Gesamtverkaufsfäche von maximal 14.670 m² und das Sortimentskonzept stehen demnach mit dem EHK-2016 in Einklang.

Die maximale Verkaufsfäche teilt sich aufgrund des im Wirtschaftsförderungs-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am 27.01.2016 beschlossenen Sortimentskonzeptes auf folgende Sortimente mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze auf und steht im Einklang mit dem EHK-2016.

Sortiment	maximal zulässige Verkaufsfläche (in m ²)
Nahrungs-/Genussmittel	4.000
Gesundheit/Körperpflege	1.300
Blumen/Pflanzen/Zoo	800
Bekleidung	2.400
Schuhe	900
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel, Zeitungen und Zeitschriften	100
Sport	1.000
Spielwaren	800
Elektronwaren	1.600
Haushaltswaren/Geschenke	900
Möbel/Einrichtungen	570
Sonstiger Einzelhandel	300
Gesamt	14.670

Zum Sortimentsbereich Gesundheit/Körperpflege gehören Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Für etwaig geplante Drogerien, Drogeriemärkte und Parfümerien sowie Apotheken ist eine Verkaufsfläche von 1.300 m² landesplanensich zulässig. Für evtl. geplante Betriebe im Bereich Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe und medizinischer Fachhandel liegt die landesplanerisch zulässige sortimentspezifische Verkaufsfläche bei der Hälfte, also 650 m² (siehe C.4.1.). Diese sortimentspezifische Festlegung wird auch im VBP Nr. 479 „Zwischen Friedberger Straße und Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“ entsprechend geregelt.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Schwabencenterareals sollen neben der Sicherung der Einzelhandelsbezogenen Ziele auch die Wohnfunktion gestärkt und unerwünschte Nutzungen wie zum Beispiel Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution in den Wohnräumen unterbunden werden. Freiberufliche Tätigkeiten sollen zulässig bleiben.

Wichtig sind auch die Sicherstellung guter (fußläufiger) Wegebeziehungen zu den umliegenden Wohngebieten sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Der Bürgertreff „Wohnzimmer“ im Schwabencenter soll als Treffpunkt erhalten bleiben.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Strom- und Gasversorgung des Änderungsbereichs sowie seiner Umgebung ist v. a. aus energetischen Gründen eine bisher im Gebäudekomplex des Schwabencenters untergebrachte Trafo- und Gasdruckregelanlage durch Neuerrichtung einer solchen freistehenden Versorgungsanlage im östlichen Böschungsbereich zum Alten Heuweg zu ersetzen.

C.5.3. Erschließungskonzept

Verkehrlich erschlossen wird der Änderungsbereich für den MIV mittels Anschluss an das umliegende bestehende Straßennetz über die Friedberger Straße im Süden und die Wilhelm-Hauff-Straße im Norden. Über die stark frequentierte Friedberger Straße (zugleich Bundesstraße B 300) erfolgt die Anbindung nach Osten Richtung Friedberg und nach Westen über die Rote-Torwall-Straße zur Augsburgener Innenstadt.

Das Schwabencenter verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Haltestellen der Buslinien 33 und 36 befinden sich an der Friedberger Straße sowie der nächstgelegene Halt der Straßenbahnlinie 6 östlich des Centers am Alten Heuweg.

Das Schwabencenterareal ist über ein Fuß- und Radwegennetz aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß und per Rad gut zu erreichen. Diese Erreichbarkeit ist durch signalisierte Knotenpunkte und straßenbegleitende Geh- und Radwege gesichert. Die Revitalisierung des Einkaufszentrums schafft auch die Voraussetzungen für eine bessere Durchgängigkeit durch den Gebäudekomplex für Fußgänger von der Wilhelm-Hauff-Straße zur Friedberger Straße.

Die marode bestehende Fußgängerbrücke über die Friedberger Straße soll im Rahmen der Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen des Schwabencenters durch einen höhenähnlichen Übergang mit Signalanlagen ersetzt werden.

Im Südosten des Schwabencenters entsteht an der Friedberger Straße eine neue Zufahrt in die Tiefgarage mit Durchfahrt zur neuen Parkgarage, deren Ausfahrt an der Wilhelm-Hauff-Straße liegt. Dort befinden sich die weiteren Einfahrten in das Parkhaus. Das neue Erschließungskonzept sieht eine räumliche Trennung des Besucher- vom Anwohnerverkehr vor. Von den oberirdischen Stellplätzen auf der Südseite des Schwabencenters aus besteht ebenfalls eine Zufahrtsmöglichkeit in die Tiefgarage.

Für die vorgesehene neue verkehrliche Erschließung hat die Brenner Bernard Ingenieure GmbH, Aalen eine Verkehrsuntersuchung zum BP Schwabencenter Augsburg vom 27.01.2017 vorgelegt. In dieser geht der Gutachter von zukünftig bis zu 10.000 Besuchern (bisher 5.600) und 6.900 Kfz-Fahrten pro Tag aus.

Einzelheiten zur Erschließung und der Lenkung des Verkehrsaufkommens werden im Rahmen der parallelen Aufstellung des VBP Nr. 479 erörtert.

C.5.4. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird von der stark befahrenen Friedberger Straße erheblich belastet, wo gemäß LUIS zum Beispiel an der Südfassade des Schwabencenters tagsüber 65 bis 70 dB(A) und nachts 60 bis 65 dB(A) Verkehrslärm auftreten. Auch am Alten Heuweg ist die Belastung hoch. Deutlich weniger belastet ist die Wilhelm-Hauff-Straße im Norden.

Für das parallel laufende Verfahren zur Aufstellung des VBP Nr. 479 wurde zur Ermittlung und Bewertung der relevanten Auswirkungen des Gewerbelärms ein Schallgut-

achten Gewerbelärm vom 01.12.2017 gemäß TA Lärm erstellt (Kling Consult, Schallschutzlichen Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 479 „Zwischen Friedberger Straße und Wilhelm-Hauff-Straße (Schwabencenter)“).

Anhand der konkreten schalltechnischen Modellierung gemäß TA Lärm wurde geprüft, ob durch die geplante Modernisierung des Gebäudes an den schützenswerten Immissionsorten im Plangebiet (Wohntürme) und dessen direktem Umfeld (bestehende Wohnnutzungen an der Wilhelm-Hauff-Straße und am Alten Heuweg (Haus-Nrn. 30 – 38) entsprechende Immissionsrichtwerte eingehalten werden können oder ob für einen ausreichenden Schutz dieser Orte gegenüber Gewerbelärm gegebenenfalls ein aktiver Schallschutz erbracht werden muss.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung des Vorhabens gewahrt werden können. Eine Verschlechterung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Eventuell nötige Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des parallel aufzustellenden VBP Nr. 479 geregelt.

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird im Wesentlichen durch die stark belastete Friedberger Straße bestimmt. Im Vergleich zur Bestandsituation werden sich jedoch die Luftschadstoffimmissionen durch das Vorhaben voraussichtlich nicht ändern.

C.5.5. Grünordnung und Freiflächenkonzept

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad aus. Reihenartige Baumpflanzungen sind entlang der Friedberger Straße sowie Baum- und Strauchpflanzung im Böschungsbereich westlich des Alten Heuweges und der Umfahrung der Gemeinschaftsgarage im Westen sowie im Osten als Umrahmung des dortigen Parkhauses zu finden. Aufgrund der vorhandenen Gebäude, der weitgehend Versiegelung und der geplanten Parkplätze besteht nur sehr begrenztes Flächenpotential für zusätzliche Bepflanzungen.

Die straßenbegleitenden Bestandsbäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Friedberger Straße und im Westen an der Umfahrung der Gemeinschaftsgarage (zum Teil Biotopflächen) sollen weitgehend erhalten bleiben. Die Gehölzbestände am Ostrand des Änderungsgebietes entlang des Alten Heuweges sollen mit Ausnahme kleiner Rodungsanteile gleichermaßen erhalten werden. In kleinen Teilflächen entlang der Böschung sind Baum- und Strauchgruppen zu roden, um dort eine bisher im Schwabencentergebäude untergebrachte Träo- und Gasdruckregalstation zu ersetzen.

Auf Ebene der VBP-Planung sind als Teil der Vorhaben- und Erschließungsplanung Platzbereiche definiert, für die im Rahmen der weiteren Planungen Gestaltungskonzepte erarbeitet und die in die Bebauungsplanung integriert werden sollen. Dies betrifft die zur Umgestaltung vorgesehenen Platzräume am südöstlichen und am nördlichen Eingang ins Schwabencenter. Für Bäume, die im Bereich des Parkhauses im Nordosten und im Bereich der Tiefgaragenzufahrten wegfallen, werden im weiteren Aufstufungsverfahren im VBP Nr. 479 Standorte für Ersatzpflanzungen festgesetzt.

C.6. Umweltbericht

Bei der Änderung 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. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der Ergebnisse der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Untersuchungen fortgeschrieben und vervollständigt.

Die zusätzlichen Anforderungen, die sich mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 („Bauplanungsrechtsnovelle 2017“) ergeben haben, wurden im Umweltbericht berücksichtigt. So wurden unter anderem die Umweltbelange inhaltlich um die Auswirkungen auf die Fläche sowie die Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen erweitert. Zudem wurden die neuen Vorgaben für den Umweltbericht in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie den §§ 2a und 4c BauGB umgesetzt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplänebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung und dem Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

C.6.1. Einleitung

C.6.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Planung

Der nördlich der Friedberger Straße gelegene Gebäudekomplex „Schwabencenter“ beinhaltet ein Einkaufszentrum und drei, die Stadtsilhouette prägende, über 60 m hohe Wohntürme. Das Einkaufszentrum Schwabencenter ist heute insgesamt stark erneuerungsbedürftig, ungenutzte Ladenflächen in größeren Teilbereichen des Einkaufszentrums beeinflussen den Gesamteindruck. Ziel der Planung ist deshalb eine Revitalisierung und Sanierung des Schwabencenters. Um die insgesamt unbefriedigende ökonomische Situation zu verbessern und städtebauliche Defizite zu beseitigen, soll die Ladenstraße innerhalb des Einkaufszentrums modernisiert werden. Flankierende Maßnahmen sind der Abriss des Parkhauses und die Errichtung eines Neubaus, die Neuord-

nung der Stellplatz- und Anlieferungsituation sowie eine Aufwertung der Freiflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Besucher / Kunden und Bewohner des Schwabenters.

Zu den Inhalten und Zielen der Planung wird auch auf die Kapitel C.1. „Anlass der Planung“ und C.5. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ verwiesen.

C.6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Im westlichen Randbereich des Änderungsgebietes vorhandene Gehölzstrukturen (Baumhecken und Ziersträucher) sind in der Biotopkartierung der Stadt Augsburg erfasst (A-1367-009).

Weitere besonders zu beachtende Umweltziele sind im Fachrecht für den Änderungsbereich nicht festgelegt.

C.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

C.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des zu ändernden Planbereichs und der Umgebung“, C.5.4. „Immissionsschutz“ und C.5.5. „Grünordnung und Freiflächenkonzept“.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten sich weitere kerngebietstypische Nutzungen ansiedeln. Das Einkaufszentrum würde längerfristig wegen steigender Leerstände in seiner Versorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung beeinträchtigt.

C.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich ist vollständig bebaut. Bei Durchführung der Planung wird die Nutzung Einkaufszentrum in Konformität mit dem EHK 2016 geordnet und die Wohnfunktion in den Hochhäusern gestärkt.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Bei Durchführung der Planung sind zu den bereits aufgrund der Vorbelastungen des Änderungsbereiches und seiner Umgebung vorhandenen Lärmbelastungen zusätzlich

verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen möglich. Mit der Revitalisierung des Einkaufszentrums können sich für das Plangebiet zwar höhere Verkehrszahlen ergeben, durch die Neuordnung der Verkehrsströme mit Zufahrt für einen größeren Teil des Einkaufsverkehrs auf der Südseite des Einkaufszentrums vor der Friedberger Straße werden die Verkehrsströme jedoch entzerrt. Dies führt insgesamt zu einer Reduzierung der Schallimmissionsbelastungen in den nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohngebieten.

Im Rahmen eines Schallgutachtens zum Gewerbelärm wurde nachgewiesen, dass sich durch Regelungen im parallel in Aufstellung befindlichen VBP Nr. 479 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung wahren lassen (Kling Consult, Schallgutachten Gewerbelärm zum VBP Nr. 479 vom 01.12.2017).

Auswirkungen auf die lufthygienische Situation werden beim Schutzgut Klima / Luft behandelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten sich die Verkehrsströme und Immissionsbelastungen aufgrund der Festsetzung im rechtskräftigen BP Nr. 422 A als Kerngebiet erhöhen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Bei Durchführung der Planung, das heißt der Schaffung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“, durch Abriss des bestehenden Parkhauses und Ersatz durch einen Neubau mit Laden- und Parkgeschossen an gleicher Stelle sowie Tiefgaragenzufahrten und der Neuerrichtung einer Tafo- und Gasdruckregalstation im östlichen Böschungsbereich zum alten Heuweg wird in Bestandsvegetation eingegriffen werden. Ersatzpflanzungen für weggefallene Bäume werden im Rahmen der Aufstellung des VBP Nr. 479 geregelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt als gering erachtet, da es sich um ein schon bisher stark versiegeltes Areal mit wenig Bewuchs handelt.

Am 12. und 13. 09.2016 hat als Teil der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Kartierung des vorhandenen Baumbestandes im Hinblick auf Baumhöhlen sowie des Parkhauses im Hinblick auf potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen stattgefunden. Die Kartierungsergebnisse wurden in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bewertet (Kling Consult, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum VBP Nr. 479 vom 11.01.2017). Im Ergebnis wurden verschiedene konfliktvermeidende Maßnahmen insbesondere für Vögel und Fledermäuse definiert, die potenzielle Gefährdungen vermeiden oder vermindern sollen und in den VBP Nr. 479 eingearbeitet werden.

Bei den Gehölzbeständen entlang der Straße Alter Heuweg, die wegen ihres Artenreichtums und ihrer Naturnähe erhaltenswert sind, finden nur geringe Eingriffe statt. Bei dem ebenfalls erhaltenswerten Vegetationsbestand entlang der Friedberger Straße sowie im kartierten Biotop im Westen des Änderungsbereichs (A-1367-009) sind keine planungsbedingten Eingriffe vorgesehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Zustand der Gebäude (potentieller Lebensraum für Tiere) und die Bestandsvegetation erhalten bleiben.

Schutzgut Fläche

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs mit nahezu vollständiger Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen liegen auf dem überplanten Areal im Bestand nur sehr kleinflächig Bereiche vor, die in Folge der bisherigen Nutzungen noch keine Beeinträchtigungen erfahren haben. Bei der Errichtung des neuen Parkhauses im Nordosten des Plangebietes werden Flächen genutzt, die bereits durch eine vergleichbare Nutzung bzw. als Verkehrsflächen vorbelastet waren. Die im Zuge der Planung vorgesehene Reaktivierung des vorhandenen Gebäudes trägt daher in besonderem Maße einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das bestehende Gebäude sowie die Verkehrsflächen einschließlich Parkhaus unverändert erhalten.

Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits weitgehend flächendeckenden Versiegelung des Änderungsbereichs durch Bestandsgebäude, Parkplatz- und Verkehrsflächen ist natürlich gewachsener Boden nur in den Randbereichen erhalten. Die Bodenfunktionen sind deshalb unbunden oder zumindest erheblich beeinträchtigt.

Bei Durchführung der Planungen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Lediglich durch die Verlagerung einer bisher im Parkhaus untergebrachten Trafostation wird im Böschungsbereich zwischen Gebäude und altem Heuweg zusätzlich Boden versiegelt.

Altlasten beziehungsweise Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Da im Bereich des Parkhauses zeitweise eine Tankstelle mit Kitz-Service betrieben wurde, kann jedoch eine Schadstoffbelastung im Untergrund nicht völlig ausgeschlossen werden. Näheres hierzu, wie beispielsweise die Beprobung von auffälligen Aushub, wird im VBP Nr. 479 geregelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich gegenüber der aktuellen baulichen Nutzung nur geringfügig durch die Verlagerung der Trafostation und Gasdruckregelstation. Dies gilt auch für den Anteil an verschmutztem Niederschlagswasser, der nicht zur Versickerung gebracht werden kann. Die Bestandsgebäude verfügen über einen ausreichend dimensionierten Kanalschluss, der auch weiterhin genutzt wird.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet lediglich an der westlichen Grenze vorhanden (Schäfflerbach) vorhanden und werden durch die Planung nicht tangiert. Östlich des Änderungsbereichs verläuft der Herrnbach und südlich davon der Kaufbach.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Der gesamte Änderungsbereich ist in Folge seiner Lage inmitten eines dicht bebauten städtischen Umfeldes bereits klimatisch vorbelastet. Das im Bereich des Plangebietes vorliegende „Innenstadtklima“ ist üblicherweise geprägt von höheren Temperaturen und Einschränkungen beim Luftaustausch. Eine Kalt- oder Frischluftschneise wird durch die Planung nicht tangiert. Nach dem LUIS ist wegen der angrenzenden, stark verkehrsbelasteten Friedberger Straße mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen zu rechnen. Im Detail ist die lufthygienische Situation wie folgt zu beschreiben:

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die stark belastete Friedberger Straße bestimmt. Dort beträgt die Belastung durch Feinstaub $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und durch Stickstoffdioxid $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jeweils im Jahresmittel am Straßenrand. Der Grenzwert von je $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird somit deutlich unterschritten. Auch die Überschreitungshäufigkeit des zulässigen Tagesmittelwertes wurde mit 9 Tagen je Kalenderjahr deutlich unter dem Grenzwert von 35 Tagen ermittelt. Am Alten Heuweg wurden geringere Belastungen berechnet.

Im Vergleich zur Bestandssituation werden sich die Schutzbedürfnisse hinsichtlich Luftschadstoffe im gesamten Planbereich durch das Vorhaben voraussichtlich nicht ändern.

Bei Durchführung der Planung werden der Versiegelungsgrad und damit die nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtklima (Wärmeinsel Effekt) nur unwesentlich (Trafostation) erhöht.

Das Verkehrsaufkommen kann sich mit der Revitalisierung des Schwabencenters zwar erhöhen, stärkere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft sind gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungen jedoch nicht zu erwarten. Die Verkehrsströme werden künftig entzerrt, da der Zufahrtsverkehr zum Plangebiet dann im Wesentlichen von der Friedberger Straße aus erfolgt. Verkehrsgebundene Luftschadstoffmissionen in dem im Norden an das Plangebiet angrenzenden, festgesetzten reinen Wohngebiet werden dadurch minimiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich an der lufthygienischen und klimatischen Situation im Änderungsbereich nichts.

Schutzgut Landschaft

Sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer dichten Bebauung mit hohem Versiegelungsanteil auszugehen. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei Realisierung der Planung zu erwarten. Durch den Abriss des sanierungsbedürftigen Parkhauses und einen Neubau mit Laden- und Parkgeschossen, eine neue Fassadengestaltung und neue hochwertige Gestaltung von öffentlichen und privaten Teilräumen kann eine Verbesserung des Ortsbildes erzielt werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für den Änderungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vorkommen von Bodendenkmälern bekannt. Baudenkmale sind nicht vorhanden. Daher sind bei der Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Mit der Revitalisierung und Modernisierung des Schwabencenters geht eine Verbesserung und Aufwertung eines „sonstigen Sachgutes“ einher.

Bei der Nichtdurchführung der Planung ändert sich am Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ im Änderungsbereich nichts.

C.6.2.3. Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ausgelöst. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der parallelen Aufstellung des VBP Nr. 479 abzuhandeln.

C.6.2.4. Kumulative Auswirkungen

C.6.2.4.1. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamteinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren

werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

C.6.2.4.2. Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten.

Bewertung

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich bei Umsetzung der geplanten Änderung keine oder nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter einstellen werden. Es sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Verhinderung und zum Ausgleich geplant (siehe C.6.2.6.).

C.6.2.5. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schweren Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht keine Betroffenheit.

Mit der neuen Planung entsteht kein Störbetrieb und in der näheren Umgebung ist auch kein Störbetrieb vorhanden.

C.6.2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vorgenommen werden:

Schutzgut	Maßnahme
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuordnung der Verkehrsströme mit künftiger Zufahrt zum Parkhaus von der Friedberger Straße aus durch aufzustellenden VBP Nr. 479 ▪ Regelung der Unzulässigkeit von Lieferfahrzeugen in der Nachtzeit im aufzustellenden VBP Nr. 479 ▪ Verbesserter Schallschutz durch Aufhebung Parkierung auf Parkdeck und Einhausung der Parkierung bei Neubau

Schutzgut	Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung des Eingriffs in naturnahe Gehölzbestände artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorzeitige Ausfälligkeit bei Gebädeabriss- oder Baumfällarbeiten zu bestimmten Zeiten
Fische	<ul style="list-style-type: none"> Dachbegrünung der verbleibenden Trepp- und Gasdruckregalstation, nur mineralischer durch Planung ausgelasteter zusätzlicher Flächenverbrauch, Einkaufszentrum im Innenbereich soll erhalten werden (Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
Böden	<ul style="list-style-type: none"> Beprobung von auffälligen Bodenaustrich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verstärkung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in Rigolen
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Neuanordnung/Verbesserung der Verkehrsströme mit künftiger Zufahrt zum Parkhaus von der Friedberger Straße aus durch aufzustellenden VBP Nr. 479
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Abriß des sanierungsbedürftigen Parkhauses und Errichtung eines Neubaus ansprechende Fassadengestaltung hochwertige Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Abriß des sanierungsbedürftigen Parkhauses und Errichtung eines Neubaus ansprechende Fassadengestaltung

Die Festlegung der konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des VBP Nr. 479.

C.6.2.6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsgebiet besteht mit dem BP Nr. 422 A bereits Baurecht. Der Änderungsbereich ist vollständig bebaut. Die mit der beabsichtigten Planung einhergehenden Eingriffe gehen in ihrer Intensität nicht über das durch den BP Nr. 422 A bereits zulässige Maß hinaus. Unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist daher ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

C.6.2.6.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich, da eine Überbauung des Areals durch den BP Nr. 422 A bereits planungsrechtlich gesichert und tatsächlich auch vollzogen ist. Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotenzialen liegen im Plangebiet im Ergebnis einer Kartierung und Relevanzprüfung keine Hinweise auf bedeutungsrelevante Artvorkommen vor. Vorsorglich sind bei der Durchführung von Gebädeabriss- oder Baumfällarbeiten zu bestimmten Jahreszeiten wegen möglicher Betroffenheit von Fledermäusen oder Brutvögeln entsprechende Vermeidungs- und vorzogenene Ausgleichsmaßnahmen im aufzustellenden VBP Nr. 479 festgesetzt.

C.6.2.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.6.2.7.1. Standortwahl

Das vorhandene Einkaufszentrum Schwabencenter soll revitalisiert werden. Der vorhandene Gebäudebestand wird weitestgehend weitergenutzt. Insofern gibt es keine Alternativen zum gewählten Standort.

C.6.2.7.2. Planvarianten

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im Zuge der Aufstellung des VBP Nr. 479, wurden verschiedene Planvarianten geprüft. Diese wurden im Verlauf des Aufstellungsverfahrens fortentwickelt.

C.6.3. Zusätzliche Angaben

C.6.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die der Umweltprüfung zu Grunde liegenden technischen Verfahren entsprechen fachlich und rechtlich den aktuell anerkannten Standards. Sie basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand.

Gutachten zur Ermittlung der Umweltauswirkungen (Gewerbelärm, Verkehr, Artenschutz, Grünordnung) wurden nach aktuellen technischen und rechtlichen Standards sowie dem gegenwärtigen Wissensstand durchgeführt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten Erkenntnissen ergänzt und fortgeschrieben wird.

C.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Auswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

C.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das bestehende Einkaufszentrum „Schwabencenter“ soll revitalisiert werden. Ziel der FNP-Änderung ist neben der Steuerung des dortigen Einzelhandels im Sinne des EHK-

2016 durch Regelung der künftig zulässigen Verkaufsflächen auch die Stärkung der Wohnfunktion in den Hochhäusern.

Um die zu erwartenden planungsbedingten Folgen für die Umwelt beurteilen zu können, werden die möglichen Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die vorläufigen Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	mittel	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Gewerbeimmersionen können gewahrt werden durch Nichtzulässigkeit Nachtbetrieb bei Lieferfähigkeit durch Regelungen im aufzustellenden VBP Nr. 479; keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslämsituation (betrifft öffentliche Straßen) sowie bezüglich der Luftschadstoffe Änderung Verkehrsströme offenes Parkdeck wird aufgegeben, Neubau mit vollständig eingebauster Parkierung verbesserte Aufenthaltsqualität für Besucher und Anwohner
Pflanze, Tiere und biologische Vielfalt	gering	Gegabenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Fledermäusen und Brunnvögeln geringe Eingriffe in Vegetation
Fläche	gering	Nur geringe Zunahme des Versiegelungsgrades durch Verlegung der Trato- und Gasdruckregestation, ansonsten wird Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen
Boden	gering	keine relevanten Eingriffe in die Bodenstruktur
Wasser	gering	Keine Betroffenheit von Gewässern; geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades durch Neubau Trafostation weiterhin Erhalt Versickerung über Sickerschächte bzw. Rigolen
Klima / Luft	keine	Es entsteht keine wesentliche Veränderung an der durch Verkehr auf öffentlichen Straßen verursachten Klima-/Lufthygienischen Rahmenbedingungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe. Im Änderungsbereich besteht keine besondere lufthygienisch oder klimatische bedeutsame Funktion
Landschaft	gering	Durch eine neue Fassadengestaltung und neue hochwertige Gestaltung von öffentlichen und privaten Teilräumen entsteht eine Verbesserung des Ortsbildes.
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	Vorkommen von Kulturgütern ist nicht bekannt Verbesserung bei sonstigen Sachgütern durch Fassadenrenovierung, Abriss und Neubau

Bei allen Schutzgütern ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nahezu gleiche Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung. Durch eine Entzerrung der Verkehrsströme kann es nach aktuellem Planungsstand hinsichtlich der Immissionsbelastung (Luftschadstoffe, Lärm) in den Wohngebieten nördlich des Änderungsbereiches zu Verbesserungen kommen. Durch Ersetzen des maroden Parkhauses durch einen Neubau, eine neue Fassadengestaltung und neue hochwertige Gestaltung von öffentlichen und privaten Teilräumen kann eine Verbesserung des Ortsbildes erzielt werden.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Planung überwiegend geringe oder keine Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind.

Nachdem für den gesamten Änderungsbereich bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht negativ tangiert.

C.6.3.4. Referenzliste der verwendeten Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Folgende Unterlagen können bei der Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Gutachten	Verfasser	Datum
VBP Nr. 479 Bestandsplan zum grünordnerischen Fachbeitrag	Kling Consult	07.02.2017
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Schwabencenter Augsburg	Brenner Bernard Ingenieure GmbH	27.01.2017
Schaligutachten Gewerbebläum zum VBP Nr. 479	Kling Consult	01.12.2017
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) zum VBP Nr. 479	Kling Consult	11.01.2017
Ehemalige Tankstelle am Schwabencenter Augsburg – Orientierende Bodenuntersuchung	GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG	03.08.2007
Lärm- und Luftschadstoffinformationsystem (LLIS)	Stadt Augsburg	2009/2015
Stadtbiotopkartierung	Stadt Augsburg	2003

D. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 07.06.2018.

D.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.

Für die Planung:
Referat 6

Stadtplanungsamt

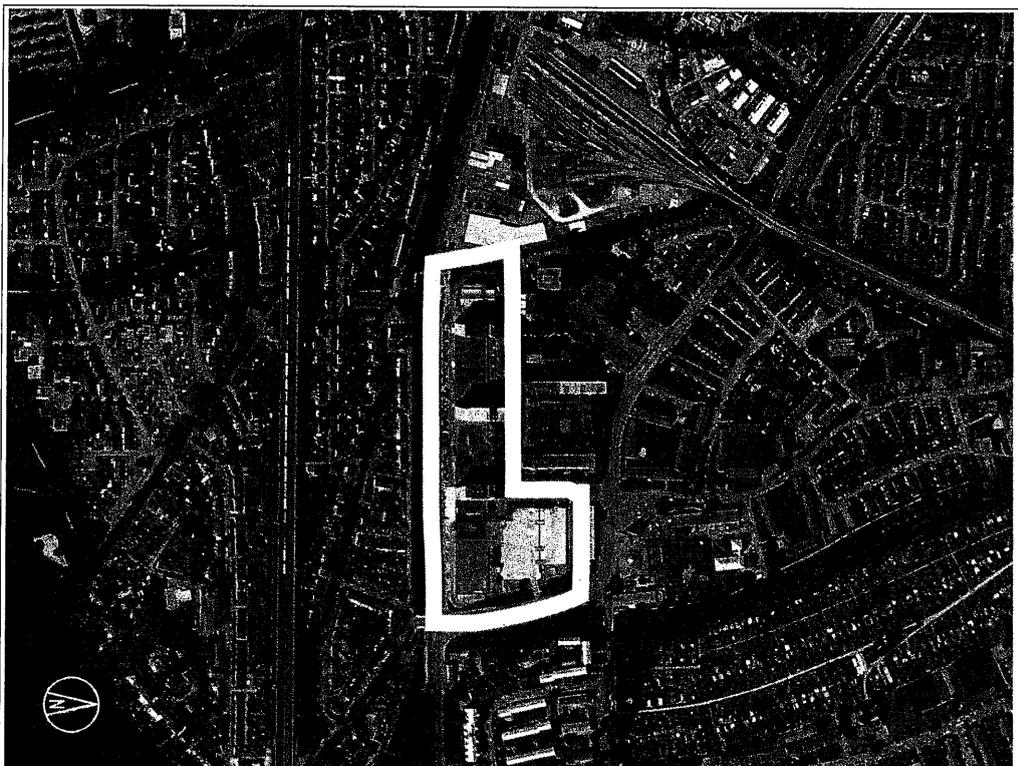
Kling Consult Planungs- und
Ingenieurbüro für Bauwesen
mbH

Gerd Merkle
Berufsmäßiger Stadtrat

Norbert Diener
Amtsleiter

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert
Stadtplaner

E. Anlagen
E.1. Luftbild



Kartengrundlage: Bildung von 2015, © Geodatenamt Augsburg

maßstabstreu

E.2. Sortimentskonzept der Stadt Augsburg

Einrichtung	Sortimente
Innenstadtbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten, Kunstgegenstände • Baby- und Kinderartikel • Bekleidung, Wäsche, Strümpfe • Briefmarken / Münzen • Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, feimechanische Erzeugnisse, Hörgeräte, Akustik • Bücher • Computer und Zubehör, Telekommunikation, Tonträger, CD/DVD • Foto, Fotozubehör, Film • Glas, Porzellan, Keramik, Wohndeko, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Souvenirs • Haushalts Elektronik (weiße Ware)***, Multimedia, Unterhaltungselektronik (braune Ware) • Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen • Lederwaren, Kürschnerwaren, Modeaccessoires, Taschen, Koffer, Regenschirme • Medizinische und orthopädische Produkte* • Musikinstrumente, Musikalien • Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel • Schuhe • Spielwaren • Sport- und Freizeit-/Campingartikel*** • Uhren, Schmuck
Nahversorgungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • Blumen • Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel • Nahrungs- und Genußmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost • Zeitschriften, Zeitungen
Sonstiger Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> • KFZ-Teile und Zubehör • Baby- und Kinderartikel (großformatig)*** • Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitär-einrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke) • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Holz und Holzmaterialien, Kohle • Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel • Erotikartikel • Fahrräder und Fahrradzubehör*** • Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen • Leuchten*** • Möbel, Küchen • Sportgeräte*** • Teppiche, Bodenbeläge • Waffen, Jagd-, Angel- und Reitbedarf** • Zoartikel, Tiere, Terrarium-,-pflegemittel***

Quelle: Im Rahmen der Fortschreibung abgestimmte Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städtebaulichen Zielsetzungen und des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, CMA Beratung + Management GmbH, 2016

- * bislang Nahversorgungsbedarf
- ** bislang Innenstadtbedarf
- *** bislang Innenstadtbedarf mit Abwägungsspielraum

F. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Neubekanntmachung (1995-100)

Beschluss zur Neubekanntmachung	29.07.2010
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31/2010	06.08.2010

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Änderung (1995-118)

Änderungsbeschluss	27.04.2017
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19-20/2017	19.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.05.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 19-20/2017	19.05.2017

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 22.05.2017 mit 23.06.2017
--	----------------------------------

Billigungs- und Auslegungsbeschluss	[Stadttrat]
Benachrichtigung und erneuerte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	[Schreiben]

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. [ABl-Nummer]	[Amtsblatt]
Öffentliche Auslegung	vom [Fristbeginn] mit [Fristende]

Feststellungsbeschluss	[Stadttrat]
Mitteilung der Würdigung der Stellungnahmen durch den Stadtrat an die Verfasser	[Schreiben]
Vorlage bei der Regierung von Schwaben	[Schreiben]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



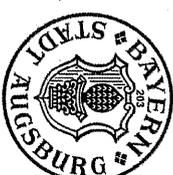
Genehmigungsvermerk der Regierung von Schwaben:

Regierung von Schwaben
Augsburg, den

Ausfertigung

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Ausfertigung]

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister



Rechtswirksamkeit / Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. [ABl-Nummer] [Amtsblatt]

Stadt Augsburg
Augsburg, den [Bestätigung]

Dr. Kurt Gribl
Oberbürgermeister

