

## Bürgeraktion Pfersee „Schlössle“ e. V. nimmt Stellung

# Bebauungsplan 289 A

## Zwischen Christian-Dierig-Straße und Eberlestraße

*Für die Bürgeraktion von Dietmar Egger*

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

**wie folgt nehmen wir Stellung zu o.g. Aufstellungsverfahren:**

**Wir sehen mit der vorliegenden Fassung des BP wesentliche Interessen der Kommune als unberücksichtigt an. Die Begründung ist grob fehlerhaft und erweist sich in wesentlichen Teilen als gänzlich uninformiert zur bisherigen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Planbereichs. Eine nachvollziehbare, sachgerechte Abwägung ist auf Basis dieser fehlerhaften Grundlagenermittlung nicht zu erwarten:**

### **Soziale Bodennutzung**

Unter Pkt. D.5.3.1 wird behauptet „der Nachfrage nach Wohnraum für sozial geförderten Wohnungsbau wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dahingehend Rechnung getragen, dass sich der Investor verpflichtet mindestens 15 % der im Zuge der Planung neu hinzukommenden Geschossfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben des bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes umzusetzen. Zusammen mit dem in der Vergangenheit bereits errichteten Seniorenzentrum Christian-Dierig-Haus und der Asylunterkunft für unbegleitete Minderjährige in dem Gebäude Kirchbergstraße 17 b, die auch weiterhin erhalten und bei Bedarf auch entsprechend ausgebaut werden können, wird die soziale Komponente auf dem ehemaligen Areal der Fa. Dierig demnach angemessen erfüllt.“ Diese Begründung ist absurd. Zum einen bestand das Seniorenzentrum bereits, als der städtebauliche Vertrag zum BP 289 die Verpflichtung zur Errichtung einer Kita festhielt. Die Erfüllung einer sozialen Komponente wurde damals aus dem Bestand des Seniorenzentrums nicht abgeleitet, wird jetzt seltsamerweise aber als Begründung nachgeschoben, während ansonsten Folgekostenbeteiligungen nicht auf der Grundlage der gesamten Wohnbebauung, bereits realisierter und aktuell zusätzlich geplanter Bauabschnitte, ermittelt werden. Wir stellen fest, dass die Selbstverpflichtung der Stadtregierung 30 % sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen zu berücksichtigen, nicht annähernd erreicht wird – trotzdem § 1 (5) BauGB „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ vorschreibt. Zur Kompensation einer diesbezüglich unterlassenen Widmung im BP 289 regen wir daher an, einen Anteil von 50 % der hinzukommenden Wohnbauflächen für sozialen Wohnungsbau zu widmen. Im Übrigen entstand das Seniorenzentrum zu einem Zeitpunkt, als Wohnungsbau in Augsburg praktisch nicht zu vermarkten war. Das Seniorenzentrum, nebst den benachbarten betreuten Wohnanlagen, entstand aufgrund der seinerzeit einzig feststellbaren Marktnachfrage, und nicht etwa aufgrund sozialen Engagements der Grundstückseigentümer.

### **Kindertagesstätte**

In Pfersee Nord wird dringend eine Kindertagesstätte benötigt. Die bisherige Suche des Sozialreferates hat nur die Untauglichkeit untersuchter Standorte ergeben. Wir regen daher an, eine Kita im

Erdgeschoss der Wohnbauflächen im Südwesten des Plangebietes festzusetzen, vglb. zum geplanten Verfahren an der Grenzstraße.



Hier das Dierig-Gelände Ecke Kirchbergstraße/Eberlestraße

### **Erneuerbare Energien**

Der Forderung aus § 1 (5) BauGB mittels Bauleitplanung „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ wird der BP nicht ansatzweise gerecht. Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien werden lediglich für zulässig erklärt. Wir regen daher an, die Errichtung mindestens energieautarker Wohnbauten vorzuschreiben, besser Plusenergiebauten, die die Versorgung des Baubestandes mit abdecken – z.B. als flächendeckende PV-Anlage auf der Gemeinschaftsgarage.

### **Umwandlung von Mischgebietsflächen**

Die Begründung Mischgebietsflächen seien am Standort nicht vermarktbar ist hanebüchen und durch nichts belegt, wenn auf demselben Areal gleichzeitig die Umwandlung von GE-Flächen in MI an der Kirchbergstraße angestrebt wird. Wir weisen auch darauf hin, dass an der Bgm.-Ackermann-Straße, die städtische WBG zeitgleich den Neubau ihrer Firmenzentrale beabsichtigt und der A<sup>3</sup>-Immobilienreport den Augsburger Westen als ertragsstärksten Standort für Büronutzungen ausweist. Offensive Vermarktungsbemühungen für die bisher ausgewiesenen MI-Flächen waren in der Vergangenheit jedenfalls nicht zu beobachten. Erkennbar wird mit dem BBP-Entwurf die Salami-taktik weitergeführt, die bereits den BBP 289 dominierte. Die Begründung übernimmt unkritisch Lobbypositionen, die ausschließlich eine höherwertige Vermarktung des früheren Industriegebietes beabsichtigen. Eine objektive Abwägung ist auf Basis solch unangebrachter Positionierung nicht zu erwarten.

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Wir regen an für das Plangebiet eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB durchzuführen (vgl. Gelände der früh. SWP am Mühlbach in Pfersee), um ausschließlich o.g. Defizite und Missstände auszugleichen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das BauGB für Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen keinen Ansatz einer Mindestflächengröße kennt. Die erforderliche städtebauliche Relevanz wird dem Areal ja wohl niemand absprechen wollen.

### **Ausgleichsflächen**

Nicht erkennbar wird, wie die geplanten Ausgleichsflächen ihrer Funktion gerecht werden können. Die dafür ausgewiesenen Randstreifen werden erwartbar lediglich als Hunde-Abkotplatz missbraucht.

Mit freundlichen Grüßen

*Für die Bürgeraktion Pfersee „Schlössle“ e. V. : Dietmar Egger, 12. Dezember 2018*

Kontakt: Dietmar Egger – Egelseestraße 9 – 86157 Augsburg – Telefon 448 15 90