

Fortsetzung einer unappetitlichen Geschichte

Bebauungsplan Grenzstraße bleibt seinen Paten treu: Filz und Günstlingswirtschaft

Stadt erweckt den Eindruck, als ob Investoren für sozialen Wohnungsbau entschädigt werden müssten

Der Bebauungsplanentwurf zum „Dehnerpark“, der letzte Woche den Bauausschuss passierte, schafft es tatsächlich den unappetitlichen Komplex Post SV nochmal zu toppen. Nicht einmal auf den bisherigen Sportflächen setzt das Regierungsbündnis die Selbstverpflichtung aus ihrer interfraktionellen Vereinbarung um: „Soweit möglich Festsetzung von 30 % sozialem Wohnungsbau in Bebauungsplänen.“ Außerdem erweckt die Stadtregierung mit der Zuteilung zusätzlicher Geschossflächen den Eindruck, als ob sozialer Wohnungsbau für Investoren eine Bestrafung darstellt, für die sie nun auch noch umfangreich entschädigt werden müssen.

Aber der Reihe nach: Anfang der 2000er erwarb der Post SV zum Schnäppchenpreis sein Vereinsgelände an der Grenzstraße, aus dem Liquidationsvermögen der Bundespost als nicht betriebsnotwendige Fläche, um dann überrascht festzustellen, dass sich mit dem Erwerb das Vereinsheim nicht modernisierte. Nun wäre seitens der Stadt möglich gewesen, das Gelände zu erwerben und, wie üblich, dem Verein auf Erbpachtbasis wieder zu überlassen, um ihm die Sanierung zu ermöglichen. Gleichzeitig hätte die Stadt aber die Verfügungsgewalt über die Fläche erworben, um sie bei Bedarf z.B. auch anderen Vereinen, wie dem benachbarten und höchst beengt agierenden TSV Pfersee, zur Verfügung zu stellen.

Aber nun behauptete der Verein fehlende Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem ca. 40.000 m² großen Gelände und Streit über Sportlärm mit den Nachbarn, was einen Umzug unabdingbar mache. Die Nachbarn waren zwar per Grundbucheintrag verpflichtet den Verein zu dulden und der wurde auch nie gezwungen den Widerspruch aufzulösen, wie der neue Fitnessstempel auf dem Sheridanareal bei deutlich kleinerem Grundstück letztlich unterzubringen war. Aber die Argumentation taugte immerhin, dass sich, unter den fürsorglichen Augen der Parteigranden von CSU und SPD, die Bauverwaltung fortan mit Konzeptstudien zu einer möglichen Nachnutzung beschäftigte. Die wiederum brachten, neben bis zu 1,9 Hektar für Kleingärten, bereits eine Bebauung mit Sozialwohnungen ins Spiel. Diese Komponenten verflüchtigten sich jedoch, wie von Zauberhand, bereits bis zu einem Bebauungsplanvorentwurf. Aber die Bauerwartung war immerhin so geschürt, dass der Post SV sein Gelände für ein Mehrfaches dessen, was die Stadt für die Grünfläche jemals hätte ausgeben dürfen, an die Eigentümer des benachbarten Gartencenters veräußern konnte. Und während die Stadt hier zuvorkommend auf ihr Vorkaufsrecht verzichtete, erwarb sie, unter dem konstruierten Zeitdruck eines befristeten Verbleibs an der Grenzstraße und maßlos überteuert, eine Ausweichfläche für den Post SV südlich der B17. Dieses Areal am Wasenmeisterweg liegt seither brach, weil der Post SV, der außer einem Vereinsgelände von der Stadt auch noch umfangreiche Erschließungsaufwendungen erwartete, sich aus dem Projekt zurückzog.

Statt sich nun wenigstens an der Grenzstraße schadlos zu halten und neben ihren Zugriffsrechten ihre Planungshoheit zu nutzen, begnügt sich die Stadt gemäß der Satzung zum aktuellen Bebauungsplanentwurf nun mit einem 20-%-Anteil geförderten Wohnraums – mit begrenzter Bindungsfrist. „Zwar hatte die schon Stadt in ihrem verantwortungslosen Vorentwurf aus 2016 auf eine Widmung für sozialen Wohnungsbau ebenso verzichtet wie auf dem fast benachbarten Dierig-Gelände,“ erläutert der Sprecher der BÜRGERAKTION PFERSEE Dietmar Egger, „aber wir sehen keine Läuterung, wenn sie jetzt auch noch das zynische Signal sendet, sozialer Wohnungsbau wäre eine entschädigungspflichtige Zumutung für Investoren und die zulässige Geschossfläche um 5.900 m² erhöht. Das entspricht im Übrigen der Geschossfläche des straßenseitigen Baukörpers in dem die Kindertagesstätte entstehen soll, deren Freiflächen schon vormittags Schlagschatten genießen.“

Dafür sieht der Entwurf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche mehr vor und die Beförderung eines bestehenden Biotopes zur Ausgleichsfläche für die Neubebauung. Der als Auftakt zur Wohnbebauung in Aussicht gestellte Quartiersplatz wird komplett dem Gartencenter zugeschlagen und Abstandsflächen werden der Grünpflege der Stadt überlassen. „Wir wundern uns daher nicht, dass es der für Juli angekündigte Bericht zur praktizierten Bodenpolitik anderer Städte nicht zeitgleich auf die Tagesordnung des Stadtrats geschafft hat.“

* * *

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

Anlagen: einschlägige §§ BauGB

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(3) ... Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten...

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.