

**Stadt Augsburg  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg**

Augsburg, 2.11.2018  
- Der Vorstand -  
Ihr Ansprechpartner: Dietmar Egger  
Telefon: 0821 / 4 48 15 90  
Telefax: 0821 / 4 48 15 89  
E-mail: dietmar.egger@gmx.de

**Bebauungsplan 219 D  
Nördlich der Bürgermeister-Ackermann-Straße, östlich der Grenzstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir sehen nach wie vor keinen Anlass für die Planaufstellung gegeben. Insbesondere, da für den Geltungsbereich ein gültiger BBP besteht. Der Wunsch eines neuen Eigentümers das bisherige Post-SV-Areal zu entwickeln kann nicht als Planungsanlass herangezogen werden. § 1 (3) BauGB ordnet die Bauleitplanung allein dem Verantwortungsbereich der Kommune zu. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht keinerlei Rechtsanspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die Darstellung der privaten Interessensbekundung des Investors über eine Mehrfachbeauftragung von Planern 2015 als geordnetes Verfahren ist absurd (Pkt. D.4.5 – Planungsvorgaben). Umsomehr als sich weder vorherige Planungsüberlegungen des Stadtplanungsamtes noch Anregungen des sog. Beurteilungsgremiums zum städtebaulichen Konzept, demzufolge das Wohngebiet stärker aufgelockert und an die Dichtewerte der Baunutzungsverordnung angenähert werden sollte, in der aktuellen Planung wiederfinden. Vielmehr wurde mit diesem Vorgehen nur Bodenspekulation angeheizt und die Bauerwartung stetig verdichtet, bevor irgendein offizielles „ergebnisoffenes“ Bauleitplanverfahren überhaupt eingeleitet wurde. Jeder zwischenzeitliche Planungsschritt führte zu einer zusätzlichen Erhöhung von Baurecht und Abstrichen für den öffentlichen Raum. Die zulässige Geschossfläche Wohnen wird in der aktuellen Vorlage von 44.730 m<sup>2</sup> nochmals um 5.900 m<sup>2</sup> aufgestockt, was exakt dem zusätzlich ausgewiesenen Baufeld „Urbanes Gebiet“ entspricht. Die Behauptung, die gewählte Dichte mit bis zu 1,86 GFZ lasse sich aus der Umgebungsbebauung ableiten, vgl. S. 35 Textteil, ist substanzlos – längs der Grenzstraße findet sich keine Wohnbebauung mit einer GFZ über 1,0.

Gemäß § 1 (5) *BauGB* sollen Bauleitpläne *eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...*

Diesen Vorgaben wird die vorliegende Planung in keiner Weise gerecht. Insbesondere ist keine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erkennbar, wenn, wie im vorliegenden Fall, eine der öffentlichen Gesundheitsfürsorge zuzuordnende Sportfläche entwidmet und privatwirtschaftlichen Profitmaximierungsinteressen überlassen wird.

Die Selbstverpflichtung des aktuellen Regierungsbündnisses, den Stadtratsfraktionen von CSU, SPD und Bündnis 90/Die Grünen, bei neuen Bauvorhaben einen Anteil von 30 % Sozialwohnungen festzusetzen, wird deutlich unterlaufen, wenn ausweislich Textfassung (S. 32) lediglich 20 % geförderter Wohnraum mittels eines städtebaulichen Vertrages entstehen soll. Der 30%-Ansatz wird selbst noch verfehlt, wenn, lt. Aussage Stadtbaurat Merkle

BÜRGERAKTION\BBP Grenzstraße\Stn\ 2018-11-02

---

Vorstand: Dietmar Egger (1. Vorsitzender), Egelseestraße 9 – Tine Klink (stellv. Vorsitzende), Kazböckstr. 21 – Dr. Jens Wunderwald (stellv. Vorsitzender), Otto-Sauler-Str. 7 b – 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) 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) - Verein zur Förderung eines Industriemuseums in Augsburg - Bürgerstiftung Augsburg „Beherzte Menschen“

im Rahmen der Bürgerversammlung am 8.10.2018, mittlerweile 28 % geförderter Wohnraum vereinbart sein soll. Da anzunehmen ist, dass unter dieser Vereinbarung auch lediglich Wohnungen nach EOF-Kriterien subsummiert werden, die nach einer Schamfrist wieder aus der Sozialbindung fallen, wird dem staatlich festgestellten, angespannten Wohnungsmarkt in Augsburg so nicht nachhaltig begegnet.

Wir regen daher an mindestens 30 % der Wohnbauflächen als Flächen für Sozialen Wohnungsbau zu widmen, um eine dauerhafte Sozialbindung zu erreichen. Städtebauliche Verträge sind intransparent. Regelungsinhalte sind von der Öffentlichkeit nicht auf Erfüllung prüfbar.

Unter Punkt D.4.2. wird korrekt darauf verwiesen, dass das vom Augsburger Stadtrat beschlossene Stadtentwicklungskonzept zum StEK Kriegshaber im Handlungs- und Maßnahmenkonzept die Sportflächen an der Grenzstraße, im Schnittpunkt von 4 Gemarkungen, als unverzichtbar ausweist. Als Begründung für die vorliegende Planung wird aber auf ein verworfenes Wohnbauflächenpotential aus einem irrelevanten Vorentwurf verwiesen. Die Begründung, dass sich mit dem Abzug des Post SV auch die Ausgangssituation hinsichtlich Konzeption und Zielkonzepten verändert habe ist absurd. Die Sicherstellung von wohnungsnahen Sportflächen ist keinesfalls von einem jeweiligen Nutzer abhängig, sondern Gegenstand der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Subventionierung eines Fitnesscenters gehört dazu sicher nicht. In keiner Weise trägt die Planung der Versorgung mit Vereinssportanlagen im hochverdichteten Umfeld Rechnung, der mit der Neunutzung der Konversionsflächen beidseits der Bgm.-Ackermann-Straße eine immens gesteigerte Bedeutung zukommt. Wir erinnern daran, dass mit dem Verweis auf den Standort Grenzstraße bereits die hochintegrierten Sportflächen des SV Dierig an der Spicherer Straße zeitnah eliminiert wurden. Der Verweis auf den neuen Standort des Post SV erscheint nur zynisch, da den Autoren bekannt sein muss, dass das Vorhaben weder eine vergleichbare Fläche, noch niedrigschwellige Angebote wie Fußballfelder aufweist.

Die als „Kompensation“ für die entfallenden Sportflächen bezeichnete Grünfläche im Osten des Planbereiches ist als schmale und zerstückelte Restfläche für „Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeitaktivitäten“ völlig untauglich und kann nicht einmal die in Teilen zugegedachte Funktion der Ausgleichsfläche erfüllen. Die Abwägung der Einwendungen Bund Naturschutz zum Punkt Sportflächen mit der Behauptung, dass auf den angrenzenden Flächen des TSV Pfersee noch ausreichend Kapazitäten für eine Intensivierung des dortigen Sportbetriebes vorhanden wäre, ist grob fehlerbehaftet und belegt offensichtliche Ortskenntnis. Vielmehr ist festzuhalten, dass der TSV Pfersee lediglich über ein einziges und daher bereits bisher völlig übernutztes Spielfeld verfügt. Die Sportfläche des Post SV hätte daher vor Ort einen natürlichen Nachnutzer gefunden.

Für die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind, eingekeilt zwischen 2 Wohnanlagen, Interessenskollisionen zwischen Ruhebedürfnis von Anwohnern und Freizeitaktivitäten überdeutlich absehbar, die die Nutzbarkeit der Grünflächen zusätzlich einschränken. Zwingend ist daher die Beachtung der öffentlichen Nutzung samt Bestandschutz für die benachbarten Sportflächen des TSV Pfersee in Kauf- und Mietverträge sowie Grundbucheinträge aufzunehmen.

Dazu kommt, dass der Bebauungsplan keinerlei Hinweise auf die Bewältigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse liefert. Das Sportgelände des Post SV, mit wohl weitgehend ebenen Fußballfeldern, liegt bis ca. 3 Meter unter dem Niveau der Grenzstraße. Die festgesetzten Erdgeschoßhöhen der Neubauten sind über dem Niveau der Grenzstraße vorgesehen. Es steht daher zu erwarten, dass die entstehenden Baukörper nach Osten ein freiliegendes Untergeschoss aufweisen und zum öffentlichen Grün 6-geschossige Fassaden aufweisen. Neben der Inanspruchnahme durch Abstandsflächen wird die öffentliche Fläche auch noch zusätzlich verschattet. Ohnehin erscheint das öffentliche Grün nur dahingehend optimiert, dass der Pflegeaufwand für die Außenanlagen der direkt angrenzenden privaten Wohnbebauung weitestgehend der öffentlichen Hand übertragen wird. Unerklärlich ist außerdem, dass bereits bestehende Biotope dem Plangebiet zusätzlich noch als interne Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Der als Entree postulierte öffentliche Platz an der Grenzstraße ist im aktualisierten Entwurf zum Vorgelege des Gartencenters mutiert. Bei gleichzeitig deutlich verkleinerter Fläche ist Aufenthaltsqualität dafür ebensowenig zu erkennen wie für die Außenbereiche der vorgesehenen KiTa, die bei der geplanten Baukörperstellung Vollverschattung bereits am Vormittag erwartet. Zusätzlich wird die Aufenthaltsqualität der Einrichtung noch über direkt vorgelagerte Parkplätze an der Westfassade beeinträchtigt.

Eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen des § 17 BauNVO ist mit Blick auf die enorme Lärm- und sonstige Immissionsbelastung, insbesondere den Lärmemissionen der im Nordosten verlaufenden Bahnlinie, unzulässig begründet mit dem Verweis auf bereits vorhandene Wohnbebauung. Unterschlagen wird dabei, dass für die benachbarten Wohnbauten aus den 60-er Jahren Schallschutz seitens der Deutschen Bahn nachgerüstet werden muss, während die beabsichtigte Neubebauung nicht in den Genuss dieser Maßnahme kommt.

Mit freundlichen Grüßen