

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0325/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	14.12.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Blockinnenbereich Südstraße / Boxgraben / Mariabrunnstraße hier: Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
14.01.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, das Vorkaufsrecht im Blockinnenbereich zwischen Südstraße, Reumontstraße, Boxgraben und Mariabrunnstraße nicht auszuüben und stattdessen die Verwaltung zu beauftragen, mit den Erwerbern vertraglich zu regeln, dass

- 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert wird,
- der vom Fachbereich Umwelt als zu erhalten eingestufte Baumbestand gesichert wird,
- eine öffentliche Durchwegung zwischen Mariabrunnstraße und Südstraße sowie nach Möglichkeit auch zum Boxgraben realisiert wird und
- eine aufgelockerte Bebauung durch Stadthäuser errichtet wird.

Erläuterungen:

Im Block zwischen Südstraße, Reumontstraße, Boxgraben und Mariabrunnstraße gab es seit den 80er-Jahren schon häufiger Bestrebungen zur Realisierung von Wohnbebauung. Zuletzt wurde im Jahr 2011 über konkretere planerische Überlegungen eines Eigentümers beraten, die den Bau von 10 Wohngebäuden im Blockinnenbereich vorsahen. Diese Planung wurde jedoch nicht weitergeführt.

Bereits 1991 wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Bereiches ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst (A 102). Dieser beinhaltet den gesamten Block. Inzwischen wurden für Teilbereiche bereits Bebauungspläne aufgestellt: der Bebauungsplan Nr. 841 für den südlichen Teil des Blocks sowie der Bebauungsplan Nr. 921 an der Mariabrunnstraße zum Bau des Parkhauses für das Luisenhospital.

Darüber hinaus wurde 1993 eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht erlassen.

Derzeit stehen Teile des Blockinnenbereichs zum Verkauf. Die Stadt könnte auf Grundlage der Satzung ihr Vorkaufsrecht ausüben und die Flächen erwerben. Von der Planungsverwaltung wurde geprüft, ob dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Die Planungsverwaltung sieht diesen Bedarf als nicht gegeben an, wenn mit dem Erwerber eines Grundstücks im Blockinnenbereich vertraglich geregelt wird, dass dieser sich zur Einhaltung der planerischen Ziele verpflichtet:

- Gemäß der politischen Beschlusslage ist die Realisierung von 30 % gefördertem Wohnungsbau umzusetzen.
- Der vorhandene Baumbestand ist vom Fachbereich zu prüfen. Die Bäume, die als zu erhalten eingestuft werden, sind dauerhaft zu sichern.
- Es ist eine öffentliche Durchwegung zwischen Mariabrunnstraße und Südstraße sowie nach Möglichkeit auch zum Boxgraben zu realisieren.
- Die Bebauung ist in aufgelockerter Bauweise zu errichten.

Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Anlage/n:

Übersichtsplan