

Betreff:

Bebauungsplan Ernst-Amme-Straße-Nordwest, NP 45;

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre vom 25. Juni 2019

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

13.04.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

25.04.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Vorbemerkungen

Das Bebauungsplanverfahren „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45 ruht derzeit. Der wesentliche Grund hierfür liegt darin, dass die Vorhabenträgerin keine Bereitschaft zeigt, das ehemalige Verwaltungsgebäude Ernst-Amme-Straße 18 zu erhalten. Stattdessen wurden Pläne vorgelegt, die eine Neubebauung aufzeigen. Darin wird eine Wohnbebauung mit fünf Vollgeschossen vorgeschlagen, alternativ mit oder ohne zusätzlichem Staffelgeschoss. Nur der Kopfbau an der Ecke Ernst-Amme-Straße / Ringgleisweg soll erhalten bleiben. Die von der Vorhabenträgerin beauftragten Architekten führen hierfür zu hohe Baukosten und aufgrund der großen Geschosshöhen mit einem insgesamt ungünstigen Verhältnis der Außenhülle zur Nutzfläche zu hohe Energiekosten ins Feld.

Die Verwaltung hatte demgegenüber mehrfach deutlich gemacht, dass die bisherige Vereinbarung über den zu erhaltenden Gebäudeteil entlang der Ernst-Amme-Straße einen Kompromiss darstellt, bei dem bereits Gebäudeteile entlang des Ringgleisweges und im Bereich der künftigen Zufahrtsstraße abgebrochen und im Übrigen nur die Fassade erhalten bleiben sollen.

Die Vorhabenträgerin hat zuletzt gegenüber der Verwaltung geäußert, das Kriterium von 30 % sozialem Wohnungsbau nicht erfüllen zu wollen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

Zu Frage 1

Da derzeit keine Veränderungssperre gilt, besteht kein planungsrechtliches Sicherungsinstrument gegen einen Abbruch des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Die bereits einmal verlängerte Veränderungssperre ist ausgelaufen, sodass eine weitere Verlängerung nicht mehr möglich ist.

Zu Frage 2

Eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre wurde seitens der Verwaltung nicht eingeleitet, da die rechtlichen Möglichkeiten einer zweiten Verlängerung sehr stark

eingeschränkt sind. Zudem war bereits zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Verlängerung erkennbar, dass das Bebauungsplanverfahren auch innerhalb der zweiten Verlängerung um ein weiteres Jahr nicht abgeschlossen werden konnte.

Zu Frage 3

Wie oben aufgeführt, besteht derzeit kein Konsens über eine Fortführung des Verfahrens. Auch die Schlussfassung des maßgeblichen Verkehrsgutachtens liegt noch nicht vor. Es war und ist vorgesehen, nach Vorlage der Schlussfassung des Verkehrsgutachtens ein Einvernehmen mit Vertretern aus Stadtbezirksrat und APH über die Erschließung des Geländes herbeizuführen, bevor die übrigen Arbeits- und Verfahrensschritte durchgeführt werden (weitere Fachplanungen und Gutachten, Behördenbeteiligung, städtebaulicher Vertrag, Gremienbeteiligung, öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss).

Solange kein Einvernehmen in Bezug auf den Erhalt der Fassade des Verwaltungsgebäude und den Anteil an gefördertem Wohnraum hergestellt werden kann, wird das Bebauungsplanverfahren seitens der Verwaltung nicht fortgeführt. Ein Termin für den Satzungsbeschluss kann deshalb nicht genannt werden.

Schmidbauer

Anlage/n:

Keine.