Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage
BA/764/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat	25.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Schaffung von bezahlbaren Wohnraum auf den Grundstücken von Einzelhandelsmärkten (Antrag BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 08.03.2019)

Sachverhalt:

Um Bauland zu schaffen und dabei den Flächenverbrauch gering zu halten ist die Vorstellung Supermärkte mit Wohnungen zu überbauen natürlich verlockend. Stellt sich im Einzelfall jeweils doch häufig kompliziert dar. In hoch verdichteten Ballungsgebieten erscheint es durchaus sinnvoll neue Strategien zu entwickeln und die Kombinierbarkeit von Supermärkten und Wohnungen zu prüfen. Den Boden und Wohnraum ist ein knappes und teures Gut.

Die Handelsflächen im Norden von Cadolzburg sind durch den jeweiligen rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet oder Sondergebiet mit Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Nutzung von Flächen als Wohnraum in einem reinen Gewerbegebiet ist nur in speziellen Fällen zulässig (bspw. Hausmeister- oder Betriebsleiterwohnung). „Normales Wohnen“ in einem reinen Gewerbegebiet sowie in einem Sondergebiet für Einzelhandel ist nicht zulässig.

Hierfür wäre zuerst die Änderung der Bebauungspläne erforderlich. Dies ist jedoch noch keine Garantie dafür, dass Wohnraum entsteht. Denn eine Verpflichtung von Seitens des Gesetzgebers gegenüber Bauherren/ Grundstückseigentümern bei neuen oder bestehenden Handelsflächen auch Wohnraum (auch Sozialwohnungen) zu schaffen besteht nicht.

Die Nachverdichtung im Bestand birgt unheimliches Konfliktpotenzial in sich, wo es oft schwierig wird die unterschiedlichen Interessen auszugleichen. Probleme sind beim Thema Lärmschutz, Verkehr und der Anpassung an heutige Baustandards zu erwarten. Baulich ist ein „einfach“ aufstocken in den meisten Fällen nicht möglich. Entscheidend ist hier die Statik. Die meisten Supermärkte verteilen das Hauptgewicht auf die massiven Außenwände, ohne Zwischenstützen. Neubauten und damit wirtschaftliche Auswirkungen bei den jeweiligen Betreibern wären die Folge.

Mehrgeschossige Großbauten auf den Handelsflächen am Ortsrand von Cadolzburg fügen sich nach Auffassung der Verwaltung eher suboptimal bis gar nicht in die ortsbildprägende Umgebung der bestehenden Grünstrukturen sowie der des ländlichen Charakters der Ortslage ein. Nach Auffassung der Verwaltung erscheint es für Cadolzburg zweckmäßiger sich dem Thema Nachverdichtung, Nutzungsintensivierung und Baulückenschließung im Bestand von Wohnbauflächen sowie der Verbesserung der Grünstrukturen am Ortseingang zu zuwenden.

Rein flächenmäßig (ohne Nachverdichtungspotential auf bereits bebauten Grundstücken und ohne Gebäudeleerstände) stehen im Bereich der Wohnbauflächen in der Ortslage von Cadolzburg noch rund 220.000qm an Baulücken und rechtskräftigen Baugebietserweiterungsflächen zur Verfügung.

Wie auch im Rahmen des ISEK-Verfahrens thematisiert sollten für den Versorgungsstandort am nördlichen Ortseingang von Cadolzburg Maßnahmen zur Sicherung und Ergänzung des hochwertig gestalteten Versorgungszentrums mit weiterer Versorgungsinfrastruktur bzw.

Dienstleistungen, zur Minimierung möglichen Konfliktpotentials zur Wohnbebauung und zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung ergriffen werden.

Als Anlage angefügt die Zusammenfassung der vom statistischen Landesamtes zusammengestellten Zahlen zum Wohnungsbau im Landkreis Fürth zur Kenntnis.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Angelegenheit dient dem Marktgemeinderat zur Kenntnis.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: ☒ nein ☐ ja Gesamtkosten: Euro
Jährliche Folgelasten: ☒ nein ☐ ja € / Jahr: Euro
Veranschlagung im Haushalt: ☒ nein ☐ ja Produkt: Konto:
wenn nein, Deckungsvorschlag: Produkt: Konto: