

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Kreß		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 18.11.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung			

Sachverhalt:

Der Markt Cadolzburg hat sich für die Umnutzung / Sanierung des Anwesens „Hindenburgstraße 14a“ zum Jugendhaus um eine Förderung des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms „Innen statt Außen“ beworben und wurde auch ausgewählt. Für die Maßnahme kann die Kommune einen Förderbonus von 20 Prozentpunkten auf den aktuellen, individuellen Fördersatz der jeweiligen Kommune erhalten. Das herkömmliche Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ fördert mit einem Fördersatz von bis zu 60%. Im Rahmen einer Projektförderung wurde daher von der Regierung von Mittelfranken Mittel mit einem Satz von 80%, unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung der Mittel, bewilligt.

Voraussetzung für die Gewährung von Mitteln im Rahmen der Förderinitiative "Innen statt Außen" ist das Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur Innenentwicklung. Mögliche Inhalte eines solchen Beschlusses können beispielsweise die vorrangige Nutzung von Konversionsflächen, Brachen und Gebäudeleerständen sowie die Rücknahme von Bauflächen, die mittel- bis langfristig nicht benötigt werden, aus dem Flächennutzungsplan sein. Darüber hinaus sollte der Markt mit dem Beschluss Bereitschaft zeigen, eine vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichtete Entwicklungskonzeption auch umzusetzen.

Der Markt hat sich auf verschiedenen Ebenen mit der Innenentwicklung befasst:

ISEK

Auf Grundlage der 2017 abgeschlossenen Projektwerkstatt zur Ortsumgebung und den Ergebnissen des Ratsbegehrens vom 17. April 2017, den fortlaufenden Ergebnissen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie den Ergebnissen und Zielen der Altstadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung wurde ein gesamtörtliches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Leitbild erarbeitet, das als verwaltungsinterne Richtlinie die Schwerpunkte der weiteren Ortsentwicklung von Cadolzburg konkretisiert und die Umsetzungsmöglichkeiten in einem Katalog von Handlungsempfehlungen aufzeigt.

Auf dieser Grundlage wurden in einem integrativen Handlungskonzept Schwerpunkte gebildet, Umsetzungsstrategien entwickelt und Maßnahmen formuliert.

Im ISEK wurde in Bezug auf die Ortsentwicklung bereits festgehalten, dass der Markt keine weiteren Baugebiete entwickeln möchte. Vorrangig soll die Ortsmitte gestärkt und entwickelt werden. So sind als Ziele und Handlungsempfehlungen die

- Sicherung der Attraktivität des Geschäftsbereiches
- Intensivierung des Ladenbesatzes entlang der Geschäftsachse und im Altortkern
- Entwicklung der angrenzenden Misch- und Wohnquartiere
- Neuordnung und Entwicklung des ruhenden Verkehrs
- Sanierung der Bausubstanz
- Anbindung an die Randbereiche optimieren
- Altorteingänge gestalten
- Fuß- und Radwegverbindungen Altort/Burg

- behutsame Nachverdichtung in Abhängigkeit zum Gebietscharakter und der Erschließungssituation
- vorrangige Entwicklung/ Aktivierung von Bauflächen im Nah-/ Einzugsbereich von Versorgungseinrichtungen

genannt.

Horneberspark/Bahnhof

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bahnhofs / Horneberspark“ sowie den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB Cadolzburg beschlossen.

Ebenfalls wurden im ISEK städtebauliche Maßnahmen im Horneberspark beschlossen. So wurde die Sicherung des Standorts und (falls möglich) Öffnung, durch die Anlage von Wegen, insbesondere zur Herstellung kurzer attraktiver Wegeverbindungen zwischen Bahnhof und Altort / Burganlage vorgesehen. Für den genannten Bereich wurde ebenso eine allgemeine Innenentwicklung, Brachflächenaktivierung und Baulückenschluss als städtebauliches Ziel genannt.

Durch das Vorkaufsrecht können Erschwerungen für die Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, verhindert werden. Weiter kann der Markt dadurch, dass er durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundstücke in Gebieten von Bebauungsplänen bzw. in Bereich beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen erwerben kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die grundsätzliche vorrangige Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen. Primär soll die Ortsmitte gestärkt und entwickelt werden. Weiterhin beschließt der Marktgemeinderat, auf Ebene des Flächennutzungsplanes Außenbereichsflächen grundsätzlich nur dann zu entwickeln, wenn keine geeigneten Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen.

Die Ziele des gesamtörtlichen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und die darin genannten Maßnahmen sind umzusetzen.