

DR. MARKUS HOFFMANN

BRANDENBURGER STR. 21 · 91126 SCHWABACH · E-MAIL: HOFFMANN-MARKUS@GMX.NET

M. Hoffmann · Brandenburger Str. 21 · 91126 Schwabach

Stadtrat der Stadt Schwabach
z. Hd. Herrn Oberbürgermeister
Bürgermeister- und Presseamt
Königsplatz 1
91126 Schwabach

Baureferat		R4
45	M. Thürauf	Erl.
44		Antw.
45	03. Mai 2017	K
R4/V		St
		R
Abl.		WV

OBERBÜRGERMEISTER Stadt Schwabach			
OBM	R4		
Eingang 28. April 2017			
EB	ZB	AE	RS
Zur Kenntnis: R2 + 3			
WV: 02-28		Ablage:	

Schwabach, 28. April 2017

Antrag gem. Art. 56 Abs. 3 BayGO – Entwicklung der Fläche im Bereich der Alten Rother Straße als Wohnbaufläche

Sehr geehrter Herr Thürauf,

ich stelle hiermit den Antrag gem. Art. 56 Abs. 3 BayGO, die nachfolgende Eingabe dem Stadtrat vorzulegen und in öffentlicher Sitzung zu beraten. Einer Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung wird ausdrücklich widersprochen. Ich bitte um Nachricht, sobald ein Termin zur Beratung über die Eingabe im Stadtrat feststeht. Vielen Dank!

Die Freifläche im Bereich der Alten Rother Straße, angrenzend an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der B2 soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Ziel der Entwicklung soll zum einen die Realisierung von sozialem Wohnungsbau gemischt mit kostengünstigen Baumöglichkeiten sein.

Zur Begründung:

Die Freifläche umfasst ca. 23.000 qm, die sich u. a. aus den nachfolgend genannten Gründen hervorragend als Wohnbaufläche eignen würde. Aufgrund der Größe könnte etwa ein Geschosswohnungsbau erfolgen verbunden mit Reihen-, Doppel- oder Einzelhäusern. Insbesondere im

Bereich des Geschosswohnungsbaus sollte ein Teil der Wohnungen als sog. sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Im Übrigen sollten Wohnungen und Häuser verkauft werden, wobei möglicherweise vorrangig junge Familien berücksichtigt werden könnten.

Im Einzelnen:

Die Planungen für einen Garten- und Zoofachmarkt sind abzulehnen, da die Vorteile einer Wohnbebauung deutlich überwiegen und andere Flächen hierfür nicht zur Verfügung stehen.

1.

Bekanntlich befindet sich für den gegenständlichen Bereich derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Garten- und Zoofachmarkt der Fa. Dehner in Aufstellung.

a) Ein solcher Markt ist nicht erforderlich.

Die Märkte der Fa. Dehner weisen im Sortiment erhebliche Überschneidungen mit den bereits im Stadtgebiet vorhandenen Märkten auf.

Das Sortiment der Dehner-Märkte umfasst in der Regel die typischen Gartencenter-Waren (z. B. Gartenmöbel, Pflanzen, Zubehör etc.), darüber hinaus Zoofachhandelsartikel im Bereich Kleintiere sowie Schnittblumen.

Nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt befindet sich ein Hornbach-Markt. Dieser weist in erheblichem Umfang ebenfalls die typischen Gartencenter-Waren auf, teilweise auch Produkte im Bereich Kleintiere. Ein Fressnapf-Markt befindet sich gleichfalls nur wenige hundert Meter entfernt, dieser bietet ebenfalls Tierbedarf und -nahrung an. Ein Obi-Markt befindet sich lediglich ca. 3 km entfernt. Auch dieser hat ein großes Angebot an Gartencenter-Waren, flankiert durch Zoofachhandelsartikel. Zahlreiche weitere Geschäfte, oftmals auch inhabergeführt, die entsprechende - jedoch deutlich kleinere - Sortimente anbieten, befinden sich im gesamten Stadtgebiet. Damit liegt eine sehr gute Versorgungssituation vor Ort vor, die Unternehmen stehen auch im Wettbewerb untereinander, so dass durch eine Konkurrenzsituation grundsätzlich ein gutes Angebot für Kunden mit breiter Auswahl besteht.

b) Weitere Verödung der Innenstadt.

Der Stadtkern Schwabach leidet in den letzten Jahren zunehmend unter dem Wegzug verschiedener Unternehmen, die Attraktivität sinkt, wodurch letztlich eine Abwärtsspirale entsteht.

Sollte der anzusiedelnde Baumarkt, wie in anderen Filialen üblich, Schnittblumen im größeren Umfang ins Sortiment aufnehmen, könnte gerade den kleinen Unternehmen in der Stadt und den Marktständen Kundschaft wegbleiben. Mit einer Kundenabwanderung wäre insoweit zu rechnen, wodurch sich die derzeit negative Entwicklung der Innenstadt noch verstärken könnte. Dies gilt es im Interesse der Bürger unbedingt zu vermeiden.

c) Im Übrigen gäbe es für einen solchen Markt Alternativflächen.

Im Übrigen dürfte ein ganz großer Kundenanteil die Dehner-Märkte mit dem Auto aufsuchen, was auch in Schwabach nicht anders sein dürfte. Sollte ein solcher Markt für Schwabach für erforderlich gehalten werden, gäbe es Alternativflächen. Denkbar wäre etwa eine Ansiedlung im Gewerbepark West. Dies hätte sogar den Vorteil, dass damit auch aus dem Westen Kundschaft aus dem Umland vermehrt angezogen werden könnte.

Zu betonen ist aber bereits in diesem Zusammenhang, dass für Wohnbauflächen nach eigenen Angaben der Stadt Schwabach zeitnah keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

2.

Nach mehrfacher Aussage der Stadt Schwabach würde jedoch vor Ort eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich Wohnungs- und Hausbau bestehen. Sollte dies zutreffen, wäre der Nutzung des Grundstücks insoweit der Vorrang zu geben.

a) Optimale Verkehrsanbindung

Die Fläche liegt extrem verkehrsgünstig. Das Plangebiet ist bereits sehr gut erschlossen. Durch die vorhandenen Straßen ist z. B. die Autobahn sehr gut zu erreichen. Pendler, die aufs Auto angewiesen sind, könnten fast ausschließlich ohne Verursachung zusätzlichen innerstädtischen Verkehrs ihre Ziele erreichen. Darüber hinaus liegt der Schwabacher Bahnhof mit seinen Bus- und Bahnanbindungen fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Hinzu kommt, dass durch die jüngsten Veränderungen im öffentlichen Nahverkehr in Schwabach gerade der Bahnhof als zentrale Anfahrtsstelle für die Stadtbusse gestärkt wurde. Durch Nutzung des Areals als Wohnbebauung könnte sich diese Entscheidung zusätzlich positiv auswirken. Darüber hinaus ist die Innenstadt fußläufig binnen weniger Minuten zu erreichen, gleiches gilt für Kindergärten, Schulen etc. Hinzu kommt ein weiterer Vorteil: Während es im Stadtzentrum an einem Lebensmittelmarkt fehlt, wären in der Nähe zum Plangebiet gleich drei Märkte fußläufig erreichbar. Die Fläche bietet also mehr als jede andere in den letzten Jahren überplante oder derzeit geplante Neubaufläche

kurze Wege und erlaubt insoweit ein Stadtwachstum ohne zusätzliche Belastungen der übrigen Einwohner durch Verkehr.

Die Vorteile liegen also in der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt, der Lage zu Schulen, Sportanlagen und anderen Infrastruktureinrichtungen sowie zur vorhandenen Erschließung. Städtebaulich wäre der Lückenschluss sinnvoll.

b) Lärmbeeinträchtigungen nur unwesentlich

Der Nutzung durch Wohnungsbau stehen die Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr und Bahnverkehr nicht entgegen. Bereits das in unmittelbarer Nähe befindliche Seniorenzentrum Novita und die weitere Wohnbebauung zeigen, dass die Lärmauswirkungen des Verkehrs unerheblich sind.

c) Sofortige Verfügbarkeit

Die Fläche wäre sofort verfügbar. Soweit tatsächlich eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen bestünde, wäre die sofortige Verfügbarkeit des Geländes ein wesentlicher Aspekt. Die Fläche ist erschlossen und unbebaut. Die BayWa ist offenbar an einer kurzfristigen Veräußerung sehr interessiert. Darin liegt ein erheblicher Vorteil gegenüber anderen potentiellen Wohnbauflächen im Stadtgebiet, soweit es solche überhaupt gibt.

d) Erhaltung der vorhandenen Biotope

Durch die Nutzung als Wohnbaufläche könnten die kartierten Biotope vermutlich erhalten werden, da sich diese eher in die Planung integrieren würden als bei dem vorgeschlagenen Bebauung mit einem Verbrauchermarkt und einer GRZ von über 0,8.

e) Verbesserungen des Stadtklima möglich

Negative Auswirkungen auf das Stadtklima könnten minimiert werden, möglicherweise wäre sogar eine Verbesserung möglich. Anders als bei einem Verbrauchermarkt würde bei Wohnbebauung deutlich weniger Fläche versiegelt, hinzukommen – je nach Art der Umsetzung – gärtnerisch angelegte Grünflächen. Würden diese sinnvoll geplant werden, verbunden etwa mit Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und nur gering versiegelten Verkehrsflächen (etwa durch moderne Rasengittersteine), könnte sogar eine deutliche Aufwertung im Vergleich zur derzeitigen Situation erreicht werden.

f) Sehr kostengünstige Umsetzung möglich

Die Entwicklung als Wohnbaufläche dürfte extrem kostengünstig zu verwirklichen sein. Im Bereich der Freifläche ist eine komplette Infrastruktur aus Verkehrsanbindung und Versorgungsleitungen vorhanden. Anders als bei anderen Flächen bedürfte es keiner Ausgaben im siebenstelligen Bereich, um überhaupt eine Erschließung durchzuführen.

Darüber hinaus handelt es sich zwar um eine gut erschlossene Lage im Stadtgebiet, jedoch nicht um eine Toplage etwa am Stadtrand, angrenzend an Parks oder dergleichen. Aus diesem Grund ist mit deutlichen geringeren Kosten für das Bauland zu rechnen. Zu beachten ist nämlich, dass die Stadt Bauland nicht unter Wert abgeben darf und nach eigenen Aussagen dies auch nicht (mehr) beabsichtigt. Kostengünstiges Bauen lässt sich also nur dort ermöglichen, wo die Grundstückspreise ohnehin aufgrund der Marktverhältnisse geringer sind. Vorliegend dürfte dies der Fall sein.

g) Kein Umbau der B2 erforderlich

Im Falle der Umsetzung einer Wohnbebauung wäre kein Umbau der B2 dahingehend erforderlich, dass eine Linksabbiegerspur geschaffen wird. Von auswärts kommender Verkehr könnte über die Alte Rother Straße geführt werden.

Dadurch werden erhebliche Ressourcen gespart und zugleich eine vermutlich lange andauernde Baustelle auf der Bundesstraße vermieden.

3.

Soweit eine Wohnbebauung zugelassen wird, könnte diese Geschosswohnungsbau mit kleinen Häusern (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) verbinden. Denkbar wäre etwa, dass die Schwabacher GEWOBAU ein Teil des Grundstücks erwirbt und hier günstige Mietwohnungen schafft. Ein weiterer Teil könnte durch einen Investor ebenfalls entwickelt werden, etwa mit dem Ziel Eigentumswohnungen zu bauen. Weitere kleinere Flächen könnten etwa durch die Stadt Schwabach aufgekauft werden, um diese nach Aufteilung unmittelbar an private Bauherren mit Bauzwang abzugeben. Denkbar wäre u. U. insoweit ein Vorrang für junge Familien.

a) Sozialer Wohnungsbau

Die GEWOBAU hat angeblich derzeit eine erhebliche Warteliste für Bewerber. Durch einen Neubau im Bereich des Plangebietes könnte sie ihr Angebot steigern und Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger mit eher geringem Einkommen schaffen. Aufgrund der dargestellten guten

Infrastruktur und der eher geringen Grundstückskosten sowie der Erfahrungen der GEWOBAU wäre das Bauprojekt vermutlich nicht nur sehr kostengünstig, sondern auch sehr zeitnah zu verwirklichen.

b) Sonstiger Wohnungsbau

Sollte über einen Investor ein weiterer Flächenteil für Wohnungsbau verwendet werden, könnte dies dergestalt erfolgen, dass vorab die Stadt im Einvernehmen mit dem Investor Vergabekriterien festlegt.

c) Einfamilien-, Doppel- bzw. Reihenhäuser

Als dritte Säule könnten weitere kleinere Grundstücke unmittelbar an Bauinteressenten vergeben werden, so dass auch einige Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen könnten, ggf. auch Reihenhäuser.

d) Kostengünstiges Bauen für junge Familien

Die Entwicklung der Freiflächen bietet auch die Möglichkeit – vorbehaltlich der rechtlichen Rahmenbedingungen –, das Projekt des kostengünstigen Bauens für junge Familien fortzuentwickeln. Bekanntlich wurde dieses Ziel in dem Baugebiet „Am Dillinghof“ in den Planungsunterlagen vollständig gestrichen. Im Rahmen des dortigen Normenkontrollverfahrens hat die Stadt nunmehr – leider ohne nähere Begründung und Erörterung – lediglich allgemein auf „geltendes Europarecht“ verwiesen. Insoweit scheint die Stadt Schwabach ohnehin das Projekt „Bauen für junge Familien“ für nicht zulässig zu halten.

Sollte sie dies entgegen der Ausführung im Normenkontrollverfahren dennoch anders sehen, erschiene es sinnvoll, dies vorliegend im Bereich der Alten Rother Straße umzusetzen.

Für das beschlossene Baugebiet „Am Dillinghof“ hat der Stadtrat zuletzt die Finanzierung vorerst gestrichen und in der mittelfristen Finanzplanung für die nächsten vier Jahre keine Ausgaben eingeplant. Wäre eine Bebauung in den nächsten Jahren geplant, hätten die Mittel haushaltsrechtlich nicht für diese Jahre gestrichen werden dürfen (Art. 70 BayGO). Mit anderen Worten, der Stadtrat hat selbst konkludent entschieden, das Baugebiet in den nächsten Jahren nicht zu verwirklichen.

Die hier vorhandene Freifläche würde nunmehr eine Möglichkeit eröffnen, dieses Ziel dennoch sehr kurzfristig zu verwirklichen. Dabei bestünde die Möglichkeit, etwa das komplette Plangebiet heranzuziehen. Dann wäre die Fläche sogar größer als die Fläche, die im Bereich des Baugebietes

„Am Dillinghof“ als Vergabe durch die Stadt zur Verfügung stände. Wird – wie hier vorgeschlagen – das Gebiet unterschiedlich entwickelt – wäre die Fläche entsprechend kleiner.

Anders als im Bereich des Gebietes „Am Dillinghof“, wäre jedoch tatsächlich ein kostengünstiges Bauen möglich. Nachdem Grundstücke durch die Stadt Schwabach entsprechend Art. 75 BayGO nicht unter Marktwert verkauft werden dürfen, würden die Grundstücke im Bereich der Stadtrandlage „Am Dillinghof“ derzeit kaum unter 400 Euro/qm zu verkaufen sein. Dabei ist zu sehen, dass die Grundstücke dort teilweise zum Siechweiher hin an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzen und insoweit jedenfalls dort eine weitere Bebauung wohl dauerhaft ausgeschlossen sein dürfte. Selbst in deutlich schlechteren Lagen in Schwabach werden derzeit Preise über 350 Euro/qm erzielt.

Demgegenüber dürften die Flächen im Bereich der Alten Rother Straße deutlich moderater zu bewerten sein. Da auch die Erschließungskosten deutlich geringer ausfallen, wäre damit tatsächlich auch ein vergleichsweise kostengünstiges Bauen möglich.

e)

Die Vermischung von sozialem Wohnungsbau mit privatwirtschaftlichem Wohnungsbau führt im Bereich der zukünftigen Einwohner zu einer Durchmischung und damit sozialen Integration. Gemeinschaftsflächen, etwa ein kleiner Spielplatz, Tischtennisplatten oder sonstige Freiflächen könnten für alle gemeinschaftlich zugänglich gemacht werden. Dadurch wird einer „Ghettoentwicklung“ entgegengesteuert.

Fazit:

Die vielen Vorteile einer Wohnbebauung auf dem verkehrsgünstig extrem gut gelegenen Areal überwiegen der Errichtung eines weiteren Verbrauchermarktes bei weitem.

Mit besten Grüßen,


M. Hoffmann

Art. 56 GO **Gemeindeordnung für den** **Freistaat Bayern** **(Gemeindeordnung - GO)**

Landesrecht Bayern

Zweiter Teil – Verfassung und
 Verwaltung der Gemeinde → 3.

Abschnitt – Verwaltungsgrundsätze
 und Verwaltungsaufgaben

Titel: Gemeindeordnung
Normgeber: Bayern
 für den Freistaat
 Bayern
 (Gemeindeordnung
 - GO)

Amtliche **Gliederungs-**
Abkürzung: GO **Nr.:** 2020-1-1-I

Normtyp: Rechtsverordnung

Art. 56 GO – **Gesetzmäßigkeit;** **Geschäftsgang**

(1) ¹Die gemeindliche
 Verwaltungstätigkeit muss mit der
Verfassung und den Gesetzen im
 Einklang stehen. ²Sie darf nur von
 sachlichen Gesichtspunkten geleitet
 sein.

(2) Die Gemeinden sind verpflichtet, für
 den ordnungsgemäßen Gang der
 Geschäfte zu sorgen und die dafür
 erforderlichen Einrichtungen zu
 schaffen.

(3) Jeder Gemeindegewohner kann
 sich mit Eingaben und Beschwerden
 an den Gemeinderat wenden.