

Kleine Anfrage

der Abg. Gabriele Reich-Gutjahr FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Überbauung von Supermarktflächen in der Region Stuttgart

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Supermärkte gibt es in der Region Stuttgart?
2. Gab oder gibt es in der Region Stuttgart bereits Überlegungen, Supermärkte mit Wohnraum zu überbauen?
3. Falls ja, wie ist der Stand dieser Projekte?
4. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen könnten einem solchen Projekt im Wege stehen?
5. Wie steht die Landesregierung zur Möglichkeit der Überbauung von Supermärkten mit Wohnraum?
6. Welche Potenziale hat sie bei der Wohnraumgewinnung durch die Überbauung von Supermärkten bereits identifiziert?
7. Welchen Stellenwert misst sie der Überbauung von Supermärkten mit Wohnraum bei der Schaffung von Wohnraum in der Region Stuttgart bei?
8. Welche Chancen und Risiken gehen mit einer solchen Überbauung von Supermärkten einher?

01.08.2019

Reich-Gutjahr FDP/DVP

Antwort

Mit Schreiben vom 29. August 2019 Nr. 5W-0141.5/306 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Supermärkte gibt es in der Region Stuttgart?

Zu 1.:

Der Betriebstyp „Supermarkt“ ist nicht exakt definiert und wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst. Nach Schätzung des Handelsverbands Baden-Württemberg e. V. gibt es in der Region Stuttgart aktuell rund 700 Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels unterschiedlicher Größe, die nach allgemeinem Verständnis als „Supermärkte“ bezeichnet werden.

*2. Gab oder gibt es in der Region Stuttgart bereits Überlegungen, Supermärkte mit Wohnraum zu überbauen?**3. Falls ja, wie ist der Stand dieser Projekte?*

Zu 2. und 3.:

Die Fragen zu den Ziffern 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Es liegen keine Zahlen zu laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Planungen für Wohnprojekte auf bestehenden und neu geplanten Supermärkten in der Region Stuttgart vor.

Mehrere Städte und Gemeinden in der Region befassen sich aber intensiv mit Projekten, die eine Nutzungsmischung aus Einkauf und Wohnen zum Ziel haben. So wird in Ludwigsburg der Abriss eines bestehenden, eingeschossigen Discounters diskutiert, an dessen Stelle ein dreigeschossiger, nutzungsgemischter Neubau entstehen könnte. Die Stadt Esslingen hat Anfang des Jahres 2019 einen Architekturwettbewerb für die Nachnutzung einer Brachfläche durch den geplanten Neubau eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes mit rund 180 Wohnungen durchgeführt. In Stuttgart wurde im Jahr 2016 nach Abriss des Gebäudebestands in zentraler Lage ein Neubau mit über 1.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, 3.000 Quadratmetern Gewerbe- und über 1.400 Quadratmetern Wohnfläche fertiggestellt.

4. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen könnten einem solchen Projekt im Wege stehen?

Zu 4.:

Die Aufstockung bzw. der Abriss und Neubau eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit Geschosswohnungen ist ein Vorhaben nach § 29 Baugesetzbuch (BauGB), für das die Vorschriften zur Zulässigkeit der §§ 30 bis 37 BauGB gelten.

Bauplanungsrechtlich unzulässig ist eine derartige Nutzungsmischung in der Regel insbesondere in Baugebieten und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in denen das Wohnen nach der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen ist. Dies ist zum Beispiel in Gewerbegebieten oder Industriegebieten nach §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Fall.

Bei Neubauvorhaben, bei denen mit dem Bau der Wohnungen auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche einhergeht, kann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen, der gegebenenfalls die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO sowie die Beachtung der raumordnerischen Maßgaben erfordert.

Auch die in den Bebauungsplänen festgesetzten Grenzen zum Maß der baulichen Nutzung oder das bauplanungsrechtliche Einfügungsgebot nach § 34 BauGB können der Realisierbarkeit von Aufstockungen entgegenstehen. In diesem Fall müsste die Gemeinde erst die Voraussetzungen im Rahmen ihrer Planungshoheit durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans schaffen.

5. *Wie steht die Landesregierung zur Möglichkeit der Überbauung von Supermärkten mit Wohnraum?*
7. *Welchen Stellenwert misst sie der Überbauung von Supermärkten mit Wohnraum bei der Schaffung von Wohnraum in der Region Stuttgart bei?*
8. *Welche Chancen und Risiken gehen mit einer solchen Überbauung von Supermärkten einher?*

Zu 5., 7. und 8.:

Die Fragen zu den Ziffern 5, 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Aufstockung von Lebensmittelmärkten und Discountern kann die Schaffung von Wohnraum in integrierten Lagen ermöglichen und insofern einen Beitrag zur Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege leisten. Insbesondere die Supermärkte in den Stadtzentren und Ortskernen sind regelmäßig gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, in die lokale Versorgungsstruktur integriert und befinden sich in attraktiven Lagen. Hier kann mit der Aufstockung zudem ein städtebaulicher Missstand korrigiert werden, da die eingeschossigen Handelsimmobilien in verdichteten Quartieren oftmals einen typologischen Fremdkörper darstellen. Darüber hinaus trägt die Nachverdichtung im Bestand dazu bei, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu verringern.

Die Aufstockung von Lebensmittelmärkten und Discountern ermöglicht auch eine intensivere Ausnutzung von Baugrundstücken in integrierten Lagen. Anlässlich der aktuell hohen Bodenpreise steigt damit in der Regel die Wirtschaftlichkeit von Wohnbauprojekten schon deswegen, weil die Kosten für den Grunderwerb nicht anfallen.

Insofern kann die Aufstockung von Lebensmittelmärkten insbesondere in den Ballungsräumen, wie etwa der Region Stuttgart, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten und damit die Möglichkeiten, Wohnraum in integrierten Lagen insbesondere durch Nachverdichtungen, die Bebauung von Brachflächen, die Schließung von Baulücken und die Aufstockung weiterer Immobilien zu schaffen, sinnvoll ergänzen.

Ein potenzielles Risiko der Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen besteht vor allem durch Immissionskonflikte, die auftreten können. Mit dem Betrieb und der Anlieferung von Lebensmittelmärkten kann eine Lärm- und Lichtbelastung des unmittelbaren Umfelds einhergehen, die mit einer Wohnnutzung gegebenenfalls nicht oder jedenfalls nur mit Einschränkungen oder Vorkehrungen zu vereinbaren ist. Insofern ist bei jedem Vorhaben die Konfliktbewältigung zu gewährleisten.

Schließlich ist die Aufstockung bestehender Handelsimmobilien eine in vielen Fällen konstruktiv und statisch nicht lösbare Herausforderung. Es wird insofern davon ausgegangen, dass die „Aufstockung“ in der Regel nur durch Abriss und Neubau des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden kann, sodass insbesondere eine zeitweise Schließung des Lebensmittelmarktes erforderlich ist, die sich wiederum auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auswirkt.

6. *Welche Potenziale hat sie bei der Wohnraumgewinnung durch die Überbauung von Supermärkten bereits identifiziert?*

Zu 6.:

Die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg hat sich in ihrer Sitzung am 12. März 2018 mit dem grundsätzlichen Thema „Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“ befasst. Es wurde die „Deutschland-Studie 2015 – Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“ der Technischen Universität Darmstadt und des ISP Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V., Hannover vorgestellt und diskutiert. Im Zuge der weiteren Befassung der Arbeitsgruppen der Wohnraum-Allianz mit dieser Thematik wurden die Potenziale der Überbauung von Supermärkten

ten näher in den Blick genommen. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat ein Gespräch mit Interessenvertretern geführt und diese um eine Potenzialeinschätzung gebeten. Aus der Rückmeldung eines Lebensmittel-discounters geht hervor, dass im betreffenden Gebäudebestand in Baden-Württemberg von einem Wohnraumpotenzial von etwa 4.000 Einheiten in Städten mit über 50.000 Einwohnern ausgegangen werde, wobei die Einhaltung der unter Ziffer 4 erläuterten rechtlichen Voraussetzungen allerdings der Realisierung eines wesentlichen Anteils der ermittelten Einheiten entgegenstehen würde.

Die Technische Universität Darmstadt und das ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. Hannover haben sich im Rahmen ihrer „Deutschlandstudie 2019 – Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“ vertieft mit Immobilien befasst, die sich für den Abriss und mehrgeschossigen, nutzungsgemischten Neubau in integrierten Lagen eignen, und dabei deutschlandweit etwa 22.275 geeignete Lebensmittelmärkte in innerstädtischen, zentrumsnahen Lagen identifiziert.

In Vertretung

Eisenmann

Ministerialdirigent