



EINGEGANGEN

2

24. Nov. 2020

orc.grün

Landkreis Würzburg, Stadtplaner

Name
Elisabeth Reußner

Telefon
+49 931 4101-421

Telefax
+49 931 4101-250

ALE Unterfranken • Postfach 55 40 • 97005 Würzburg

Stadt Ochsenfurt
Stadtbauamt
Hauptstraße 39
97199 Ochsenfurt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.10.2020

Unser Zeichen
LD-A/A1 - G 4612

Würzburg
23.11.2020

Vollzug des Baugesetzbuchs, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

Bebauungsplan-Entwurf für das Gebiet „Obere Lehmgrube“ in der Stadt Ochsenfurt, Stadtteil Goßmannsdorf, i.d.F. vom 15.09.2020, Landkreis Würzburg
Planfertiger: arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im direkten Umfeld der oben genannten Bauleitplanung wird derzeit das Dorferneuerungsverfahren Goßmannsdorf 3 durchgeführt. (Verfahrensstand: Ausbau bzw. Vollbetrieb). In diesem Zusammenhang bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.

Wir bitten jedoch darum nachfolgende Hinweise zu beachten:

Die geplante Ausweisung von Bauplätzen als allgemeines Wohngebiet am Ortsrand läuft den Entwicklungszielen und Leitlinien der Dorferneuerung Goßmannsdorf 3, insbesondere der Aktivierung und Nutzung von Innenentwicklungspotentialen, grundlegend zuwider.

Die Dorferneuerung in Goßmannsdorf wurde im Januar 2013 eingeleitet. Der Dorferneuerungsplan wurde vom Stadtrat und vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft beschlossen und vom Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken genehmigt.

In der Vorbereitung zur Dorferneuerung hatten sich die Goßmannsdorfer Bürgerinnen und Bürger in Arbeitskreisen intensiv mit der zukünftigen Entwicklung Goßmannsdorfs auseinandergesetzt. Der daraus hervorgegangene Dorferneuerungsplan enthält baulich-gestalterische, kulturelle, soziale, infrastrukturelle, ökologische und bodenordnerische Entwicklungsziele und Leitlinien und ist in Text und Karten umfassend dargestellt. Weiterhin wurde ermittelt, dass in Goßmannsdorf 20 Hauptgebäude leer stehen und 21 weitere Gebäude untergenutzt bzw. wenig genutzt sind. Insgesamt stehen damit 16,5 % der Gebäude im Altort leer oder sind untergenutzt.

Dem ALE Unterfranken ist bewusst, dass sich Potentialflächen zur Innenentwicklung oft nicht im gemeindlichen Besitz befinden. Daher ist es unerlässlich mittel- bis langfristig angelegte Strategien mit beständigen Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu entwickeln (Beispiele: Management zu Leerstands- und Baulückenaktivierung; regelmäßige, gut vorbereitete Eigentümerbefragungen; kommunales Förderprogramm; laufende Öffentlichkeitsarbeit durch Infoveranstaltungen, Mitteilungsblatt, etc. zur Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung bzgl. Innentwicklung). Informelle Kontakte und Einzelgespräche als Ergänzung der offiziellen Informationen und Bemühungen reihen sich in die vielen (denkbaren) Handlungsmaßnahmen ein.

Die laufende Dorferneuerung in Goßmannsdorf ist daher die große Chance für die Gemeinde, die zukünftige Kommunalentwicklung qualitativ hochwertig und nachhaltig zu gestalten. Hier braucht es allerdings die Bereitschaft der Kommune.

Für eine gelungene Innenentwicklung werden Überzeugung, Dialoge und eine entsprechende Sensibilisierung benötigt. Die Bürgerschaft, die Verwaltungsebene und weitere beteiligte Akteure müssen in den Prozess einbezogen werden. Anhand eines behutsamen Umgangs mit Bestandsgebäuden kann die Identifikation aller mit der Ortschaft gestärkt werden. Die Dorferneuerung kann und soll diese Veränderungsprozesse unterstützen. Dieser Prozess würde bei einer Ausweisung von neuen Bauplätzen erheblich erschwert werden.

Regelmäßige Anfragen zur Förderung privater Maßnahmen seit Beginn Dorferneuerung, zum Großteil mit Inanspruchnahme der Erstberatung durch die Dorferneuerungsplaner, zeigen, dass die finanzielle und beratende Unterstützung zur gestalterischen Verbesserung gut angenommen wird und die Bürger des Ortes die Grundsätze der Dorferneuerung bereits mittragen. Das ALE Unterfranken kann über die Dorferneuerung bei mittel- und langfristig ausgelegten Strategien und darauf basierenden Bemühungen der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen die Gemeinde umfassend beraten und finanziell unterstützen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Dorferneuerungsplans wurde bereits geprüft, welche Bestandsgebäude durch Umbau den Wohnbaubedarf kurz-, mittel- und langfristig decken können und wie hoch der Sanierungsbedarf für diese Gebäude wäre. Umbauten haben gegenüber Neubauten zudem häufig neben der Vermeidung einer zusätzlichen Flächenversiegelung einen ökologischen Vorteil. So führt zusätzliche Flächenversiegelung zu einer schlechteren Versickerung und Verdunstung und einen niedrigeren Grundwasserspiegel sowie zu einer steigenden Wahrscheinlichkeit von Hochwasserereignissen und einer Einschränkung des Lebensraums einheimischer Tier- und Pflanzenarten.

Dass die Stadt Ochsenfurt aus Gründen der Gestaltungsfreiheit bewusst wenig gestalterische Vorschriften festsetzen möchte, ist aus ortsgestalterischer Sicht nicht nachvollziehbar. Der vorliegende Entwurf und die darin formulierten baulichen Festsetzungen sollten deshalb hinsichtlich der Anforderungen an den Kontext der bestehenden gebauten Umgebung überarbeitet werden.

Derzeit ist geplant „Sattel-, Flach-, Pultdach und versetzte Pultdach“-Formen, ggf. in Kombination, sowie rote bis rotbraune und graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zuzulassen. Aus dorfbildgestalterischer Sicht ist dies entschieden abzulehnen. Auch versetzte Pult- oder Walmdächer in der Form des sog. „Toskana-Hauses“ sind einem Erhalt der regionalen Baukultur nicht zuträglich.

Insbesondere die Dachformen und Dachfarben können eine visuell harmonische Einbindung eines Orts in die Kulturlandschaft bewirken. Hierbei sollte auch auf Sichtachsen eingegangen werden, die das fränkische Ortsbild auch bereits am Ortsrand als solches erkennen lässt. Eine Grundlage bilden hier die steilen, rot gedeckten Satteldächer, welche die fränkische Kulturlandschaft maßgeblich definieren. In diesem Zuge wäre auch die Festsetzung von Anstrichen mit der breiten Palette gedeckter Fassadenfarben zu begrüßen, welche ebenfalls die hiesige Kulturlandschaft repräsentierten.

Das Beibehalten und Fortführen einer regionaltypischen Baukultur und deren zeitgemäße Interpretation tragen zur Identität und Stärkung des Heimatgefühls des gesamten Ortes bei. Genau dies - und nicht etwa eine individualisierte „breit gefächerte Gebäudegestalt“ mit unabgestimmten Dachformen, wie sie durch die im vorliegenden Entwurf geplante „Gestaltungsfreiheit“ gefördert wird - schützt vor Abwanderung.

Die oftmals, von prädestinierten Bauherren angeführte Argumente eines sonstigen Ausbleibens einer Ansiedlung im Ort, sollte daher - schon allein aus Sicht einer nachhaltigen Ortsentwicklung - von den Kommunen nicht akzeptiert werden. Entgegen dem in der Vergangenheit durch fehlende ortsgestalterische Festsetzungen immer stärker kultivierten Individualismus, kann von zukünftigen Bauherren die entsprechende Kompromissbereitschaft zur Teilhabe am Gemeinschaftsgedanken, der eben auch die Verpflichtung ge-

genüber gewachsenen Ortsstrukturen und Kulturlandschaften umfasst, erwartet werden. Bauwillige, die dringend einen bestimmten Ortsteil als zukünftigen Wohnstandort wählen, werden diese Bereitschaft, auch zum Wohle der gesamten Ortsgemeinschaft, mit sich bringen.

Auch in der Art der Bebauungsmöglichkeiten ist eine nachhaltigere und integrierte Planung als aktuell vorliegend zu wählen. Denn „moderner“ Wohnraum orientiert sich hinsichtlich Grundriss und Raumbedarf nicht nur an den Ansprüchen einer jungen, bauwilligen Kleinfamilie. Auch demografische Aspekte der gemischten Weiterentwicklung eines Ortes sind aus Sicht einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu berücksichtigen. Es sollten auch Wohnangebote für verschiedene Generationen angeboten werden. So sind auch kleinere Wohneinheiten gerade für Single- oder Zweipersonenhaushalte, die vermehrt in jeder Generation auftreten, von Interesse. Diese Durchmischung mit verschiedenen demografischen Lebensphasen ist es, die den Wohnwert eines Ortskerns und auch seiner Randbereiche bestimmt. Entsprechende Wohnformen sind deshalb über das übliche Einfamilienhaus hinaus zu denken und dazu auch mit regionaltypischer Architektur gut vereinbar.

Zusammenfassend sollten daher aus Sicht des ALE Unterfranken für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden, um die Wohnqualität des Altortbereiches zu erhalten und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizient zu nutzen. Dem könnte die Stadt Ochsenfurt für ihren Stadtteil Goßmannsdorf beispielsweise Rechnung tragen, indem Sie das Innenentwicklungspotential im Bereich „Wiesenweg“ nutzt.

Die Ausweisung des Baugebietes „Obere Lehmgrube“ würde zudem den schon bestehenden ungleichen Altersaufbau der Bevölkerung zwischen dem historischen Altort und den Neubaugebieten weiter verschärfen und die Überalterung des Altortes verstärken.

Gleichzeitig erkennt auch das ALE Unterfranken an, dass ein maßvolles und überzeugend begründetes Wachstum der Stadt Ochsenfurt nicht vorenthalten werden soll, um allen Generationen das Bauen und damit den Verbleib im Ort zu ermöglichen. Eine Ausweisung neuer Bauflächen ohne ausreichenden Bedarf führt jedoch mittel- bis langfristig zu einem immer größer werdendem Leerstand. Dies gilt dabei nicht nur für den Ortskern, sondern auch für die „älteren“ Neubaugebiete.

Der Stadt Ochsenfurt sollte bewusst sein, dass bei einer weitergehenden Außenentwicklung ein nachweislicher Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung nicht mehr begründbar wäre und etwaige Förderboni im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt außen“ für öffentliche Maßnahmen der Dorferneuerung nicht gewährt werden können. Hierauf wurde die Stadt Ochsenfurt bereits im Rahmen der Anerkennung des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) mit Schreiben vom 04.03.2020 hingewiesen.

Im gleichen Schreiben heißt es:

„Das ALE Unterfranken bittet deshalb darum, die im GEK dargestellte, geplante Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kritisch zu hinterfragen und die Planungen hierzu zu überdenken bzw. zurückzustellen sowie die Innenentwicklungsbemühungen in der Kernstadt und den Stadtteilen deutlich zu intensivieren, da eine umfassende und langfristige Innenentwicklung nachweislich von finanziellem und ökologischen Nutzen ist.

Gleichzeitig soll damit ein nachweisbarer Wachstumsdruck nicht unterbunden werden. Dieser kann auch partiell verwirklicht werden, sollte dabei aber maßvoll und städtebaulich integriert sein (z.B. durch Ortsabrundungen).

Die Stadt Ochsenfurt ist Mitglied der Interkommunalen Allianzen Südliches Maindreieck, die sich im Handlungsfeld Ort und Siedlung die Stärkung und Entwicklung der Ortskerne, die Schaffung von Wohnungsangeboten für alle Generationen sowie die Ergänzung und Anpassung des Wohnraumangebotes in Hinblick auf den demografischen Wandel als Ziele gesetzt hat. Die Realisierung des Bebauungsplans „Obere Lehmgrube“ in der geplanten Form läuft diesen Zielen entgegen.

Außerdem ist die Stadt Ochsenfurt Mitglied der Interkommunalen Allianz Fränkischer Süden zwischen Main und Tauber, die für alle 14 Mitgliedkommunen ein Innenentwicklungskonzept erarbeitet hat. Demnach besteht für die Stadt Ochsenfurt innerhalb der nächsten zehn Jahren (Stand 2018) ein Bedarf an Wohnbauflächen von 27,3 ha. Dem gegenüber steht ein vorhandenes Innenentwicklungspotential von 57,2 ha. Eine Notwendigkeit zur Ausweisung von weiteren Baugebieten an den Rändern der Stadtteile besteht nicht.

Abschließend wird mit Bedauern zur Kenntnis genommen, dass das ALE Unterfranken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht beteiligt wurde. Im Hinblick auf die derzeit laufende Dorferneuerung in Goßmannsdorf stellt sich die Frage, welche Bedeutung die Durchführung der Dorferneuerung für die Stadt Ochsenfurt hat.

Das ALE Unterfranken bittet die Stadt Ochsenfurt, bei künftigen Bauleitplanungen das ALE frühzeitig zu beteiligen.

Die Regierung von Unterfranken, das Landratsamt Würzburg und das Büro arc.grün, landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh erhalten je eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Bromma
Ltd. Baudirektor

In Kopie

arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24
97318 Kitzingen

EINGEGANGEN

2f Nov. 2020
arc.grün
landschaftsarchitekten.stadtplaner

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Würzburg, den 23.11.2020
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken


Robert Bromma
1. Baudirektor

