



AMT:	6
Sachgebiet:	60
Vorlagen.Nr.:	2021/147
Datum:	27.05.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	10.06.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 27.05.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.05.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Alfred Teichmann	Zimmer: 2.5
E-Mail:	alfred.teichmann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6001

Bauleitplanung der Gemeinde Rödelsee:

Aufstellung Bebauungsplan "Am Schwanberg" und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes;
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen werden durch die Planungen nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Die Gemeinde Rödelsee hat in der Gemeinderatssitzung vom 24.3.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“ mit einhergehender 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch das Ingenieurbüro „rö Ingenieure GmbH Würzburg“ wurde die Stadt Kitzingen mit Schreiben vom 20.5.2021 zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 28.6.2021 aufgefordert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem anliegenden Lageplan (Anlagen 1 und 2) zu entnehmen.

Ziele:

Wörtliche Zitate aus der Bebauungsplan-Begründung:

„Die Gemeinde Rödelsee plant am südlichen Ortsrand des Ortsteils Rödelsee ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen entgegenzukommen. Dies zeigt sich an ca. 300 Anfragen nach Baugrundstücken, die bei der Gemeinde Rödelsee seit 2019 eingegangen sind. Derzeit stehen keine Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Rödelsee mehr zur Verfügung, die einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden können. Private Grundstückseigentümer haben auf mehrfache Anfrage hin kein Interesse an einer Veräußerung bekundet.

In den vorliegenden Unterlagen wird das geplante allgemeine Wohngebiet „Am Schwanberg“ mit ca. 12,5 ha Gesamtfläche behandelt.

Durch die Lage der Gemeinde Rödelsee zwischen dem Mittelzentrum Kitzingen und dem Grundzentrum Iphofen, sowie die Nähe zur Autobahn A3 und A7 ist der Standort für Arbeitnehmer besonders geeignet. Hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur ist die Gemeinde attraktiv für junge Familien.

Von den zuletzt im Jahr 2019 in Rödelsee erschlossenen Bauplätzen im Baugebiet „Schlossgrund“ stehen angesichts der großen Nachfrage keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Auch in den zuvor in Rödelsee erschlossenen Baugebieten „Am Mühlbach“ (2015) und „Buck III“ (2013) sind alle Grundstücke bebaut.

Die Gemeinde Rödelsee treibt den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden voran. Die Ergebnisse aus dem Leerstands- und Innenentwicklungsmanagement der kommunalen Allianz „Südost 7/22“ aus dem Jahr 2018 zeigen dies deutlich.

Demnach befinden sich insgesamt 14 potentielle Baulücken bzw. leerstehende Gebäude in der Gemeinde Rödelsee, welche nicht für die Verdichtung der Bebauung im Ortszentrum zur Verfügung stehen.

Die genannten Grundstücke befinden sich allerdings allesamt in Privateigentum und stehen für eine Veräußerung nicht zur Verfügung. Hauptgründe für die fehlende Verkaufsbereitschaft sind die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung oder eine Bevorratung für Nachkommen/Erben, weiter werden die Potenziale als Geldanlage gesehen und sollen als Absicherung im Alter dienen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung der Grundstücke.

Die o. g. Angaben aus der aktuellen Bestandsaufnahme des derzeitigen Leerstands vom Frühjahr 2020 lassen erkennen, dass die Leerstände in der vorliegenden Weise nicht ausreichen, um dem Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Rödelsee umfänglich Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Rödelsee hat bereits mehrere Bemühungen zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unternommen. Allerdings ist der Zugriff auf die sich in Privateigentum befindenden leerstehenden Gebäude bzw. Baulücken nicht möglich. Genau deshalb besteht trotz potenziell verfügbarer Flächen für eine Nachverdichtung im Ortskern Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Rödelsee und in der ganzen Region ist auf hohem Niveau. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Rödelsee ist seit 2002 von ca. 1.500 auf ca. 1.800 Einwohner im Jahr 2019 gestiegen.

Die aktuelle Demographieprognose für Rödelsee aus dem Jahr 2019 prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 2,1 % zwischen den Jahren 2017 und 2031. In der Erläuterung des Demographie-Spiegels wird dargestellt, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen.

Die bisherige Entwicklung zwischen 1988 und 2018 zeigt, dass die Einwohnerzahlen in dem Zeitraum von 1339 bis 1786 um 447 Einwohner gestiegen sind. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 33,4 %.

Durch die steigenden Bevölkerungszahlen lässt sich der hohe Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Rödelsee ablesen.

Rödelsee liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Landesplanerische Ziele für die Gemeinde Rödelsee:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Rödelsee im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, östlich des Mittelzentrums Kitzingen.

Mit der verfügbaren und realisierbaren Lage von Wohnbauflächen, also dem Geltungsbereich, ist eine ausreichend gute Zuordnung der Wohngrundstücke zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gewährleistet. Die Entfernung beträgt ca. 650 m Fußweg zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Grundschule) und zum Marktplatz und wird als ausreichend gering betrachtet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rödelsee Kirche“ liegt mit einem Fußweg von ca. 750 m, nördlich des Planungsgebiets. Als unmittelbar an das Gebiet angrenzende Erholungsfläche kann die angrenzende Landschaft angesehen werden. Zur Einsparung von Fläche wurden bereits bevorzugt kleinere bis mittelgroße Grundstücke ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind bis auf ein Minimum reduziert und soweit möglich mit Begrünung vorgesehen. Außerdem wurden zur Abführung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke öffentliche Grünstreifen vorgesehen.“

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt:

„Die Planung entwickelt sich nicht vollständig folgerichtig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, daher wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.“

Fazit:

Belange der Stadt Kitzingen sind nicht berührt oder negativ beeinträchtigt. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplan Am Schwanberg

