



ALE Unterfranken • Postfach 55 40 • 97005 Würzburg

Auktor Ingenieur GmbH
zu Hd. Herrn Rehbein
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

EINGEGANGEN
Auktor Ingenieur GmbH

23. Juli 2018

Name
Andreas Kubenka

Telefon
0931 4101-384

Telefax
0931 4101-250

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Pj. Nr. Rei 13-0001, 05.07.2018

Unser Zeichen
LD-A/A1 - A 4612-

Würzburg
19.07.2018

Vollzug des Baugesetzbuchs, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

Vorentwurf Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Vorderer Höchberg II" im Markt Reichenberg., i.d.F. vom 28.06.2018, Landkreis Würzburg;
Planfertiger: Auktor Ingenieur GmbH;
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken, jedoch wird Folgendes angeregt:

Der Markt Reichenberg ist Teil der interkommunalen Allianz Fränkischer Süden zwischen Main und Tauber. Mit 13 weiteren Kommunen setzt sich Reichenberg im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) aktiv mit der Innenentwicklung auseinander.

Dieses Thema wird in der 2018 fertiggestellten Innenentwicklungsstudie vertieft. Hier wird für Reichenberg und seine Ortsteile ein Bedarf an Wohnbaufläche in Höhe von ca. 4,8 ha ermittelt. Dem gegenüber stehen ca. 20,8 ha, die Innenentwicklungspotential aufweisen, wie beispielsweise Baulücken, Leerstände, etc.

Aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken sollten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Dies erhält die Wohnqualität der Altorte, reduziert den Verlust an Boden durch Versiegelung und verhilft zu einer effizienten Nutzung der bestehenden Infrastruktur.

Der Wunsch des Marktes Reichenberg nach weiteren Baugrundstücken und die teils schwierige Aktivierung von privaten Baugrundstücken bzw. Leerständen sind dem ALE bekannt.

Leider ist im Vorentwurf keine Abwägung erfolgt, in welchem Umfang die Kommune Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen hat. Es ist nicht schlüssig dargelegt, weshalb ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden soll. Daher wird gebeten, eine Abwägung und eine Bedarfsermittlung nachzuholen.


Es wird angeregt, einzelne Bauplätze z.B. im Westen des Flst. 245 sowie im Osten der Flst. 300 und 333 kleiner zu parzellieren. Auch gilt es zu prüfen, ob in der Bauleitplanung die Voraussetzungen für den Bau von Mehrparteienhäusern zu schaffen sind. Damit wird auch einheimischen Privatpersonen der unteren Mittelschicht ermöglicht, sich Wohneigentum aufzubauen. Bei der jetzigen Bauleitplanung bleiben die Bauplätze der oberen Mittelschicht vorbehalten.

Der Wille des Marktes die Bauflächen zu erwerben wird ausdrücklich begrüßt. Wenn die Kommune die Hoheit über die Baugrundstücke innehat, wird eine Flächenbevorratung unbebauter Bauplätze durch Privatpersonen verhindert. Das ALE empfiehlt, ein Baugebot für die Bauplätze auszusprechen.

All dies kann dabei helfen, die Bodenversiegelung zu reduzieren und die Gefahr von Baulücken zu minimieren und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung des Marktes Reichenberg zu fördern.

Der Markt Reichenberg erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Robert Bromma
Lfd. Baudirektor