

Vorlage-Nr.: 2014-19/0714

## VORLAGE

Gremium	am	Status
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	25.01.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	05.02.2018	öffentlich

### **Wohnbauflächen- und Wohnungsmarktuntersuchung der Stadt Wertheim**

- **Ergebnisse aus der Wohnungsmarktuntersuchung**
- **Bestandsaufnahme zur Verfügung stehender Wohnbauflächen**
- **Entwicklung im Geschosswohnungsbau**
- **Weitere Entwicklung der Wohnbauflächen in den Stadtteilen und Ortschaften**

### **Sachverhalt**

#### **1. Ergebnisse aus der Wohnungsmarktuntersuchung der empirica AG vom 03.03.2017**

In der Sitzung des Gemeinderates am 06.03.2017 wurde die Wohnungsmarktuntersuchung vorgestellt. Die Untersuchung kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass in Wertheim eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit erforderlich ist. Nach den Aussagen der Untersuchung hätte die Bevölkerungsentwicklung schon in den vergangenen Jahren positiv beeinflusst werden können, wenn mehr Möglichkeiten für die Entwicklung von Bauland geschaffen worden wäre. Es wird der Vergleich mit den benachbarten bayerischen Kommunen, in denen mehr Bauland zur Verfügung gestellt wurde, hergestellt. Durch eine nicht repräsentative Umfrage wurde festgestellt, dass das Hemmnis in ein anderes grenznahes Bundesland zu ziehen nicht sehr groß ist. In Wertheim fehlten vor allem Mehrfamilienhäuser in der Sparte der Neubauten. Zudem wird eine deutliche Nachfrage in Wertheim sowohl nach Einfamilienhäusern als auch nach Miet- und Eigentumswohnungen belegt. Dies zeigen die gestiegenen Preise in diesen Kategorien. Mit Blick auf die zweite Große Kreisstadt im Main-Tauber-Kreis, Bad Mergentheim, wird aufgezeigt, dass das Angebot in Wertheim zu gering sei. Gleichzeitig liege man bei den Bodenpreisen aber auf gleichem Niveau. Um die sinkende Einwohnerzahl zumindest zu stabilisieren, wenn nicht sogar zu steigern, wird gerade wegen der Anbindung an die Autobahn in den östlichen Ortschaften Wertheims empfohlen, dort größere Wohngebiete auszuweisen. Zudem sollte auch in Randlagen mehr Wohnraum entstehen.

Die Untersuchung kommt abschließend zum Ergebnis, dass sowohl Neubauten als auch Modernisierungen alter Gebäude benötigt werden. Die Empfehlungen lauten daher, **jährlich Baugebiete für die Realisierung von 40 - 50 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern auszuweisen und den Bau von jährlichen 15 - 20 Geschosswohnungen gerechnet ab dem Jahr 2016.**

Weiterhin wird empfohlen den Einfamilienhausbau räumlich stärker zu fokussieren auf

- den lagebegünstigten Wertheimer Osten,
  - das zentrale Stadtgebiet und die an dessen Rändern liegenden Teilbereiche
- sowie auf die
- größeren Ortschaften mit Infrastruktur

## 2. Weiterentwicklung des Geschosswohnungsbaus

Die Wohnungsmarktuntersuchung empfiehlt den Bau von 15 – 20 Geschosswohnungen in Wertheim im Jahr gerechnet ab dem Jahr 2016. Zwischenzeitlich sind mehrere Geschosswohnungsbauprojekte in Planung bzw. bereits im Bau. Nachfolgend sind die Projekte mit den anvisierten bzw. angenommenen Fertigstellungsterminen dargestellt.

Standort	Fertigstellung	Anzahl der Wohnungen	Summe
<b>Bestenheider Höhe</b>			
Max Ernst Straße, Sommer und Lauber	2018	21	
Max Ernst Straße, Wohnbau Wertheim	2018	24	<b>45</b>
<b>Wertheim</b>			
Hospitalstraße, Fläche Wehnert	2019	14	
Hospitalstraße, Main Kaufhaus	2019	18	<b>32</b>
<b>Reinhardshof</b>			
Willy Brandt Straße, neben Altera	2019	25	
Willy Brandt Straße, Rot Kreuz Laden	2019	11	<b>36</b>
<b>Eichel Hofgarten</b>			
Am Bildacker	2020	24	<b>24</b>
<b>Wertheim Stadt</b>			
Grabenstraße, ehem. Forstamt	2020	5	<b>5</b>
<b>Wertheim Stadt</b>			
Alte Vockenroter Steige, ehem. Jugendherberge und Bauwerk 4	2021	ca. 15	<b>15</b>
<b>Wertheim Stadt</b>			
Carl Roth Straße, Altes Krankenhaus	ab 2022	30	<b>30</b>

Geht man von 20 benötigten Geschosswohnungen ab dem Jahr 2016 aus, so sollten 120 Wohnungen bis zum Jahr 2021 realisiert sein. Aus der oben dargestellten Tabelle ist abzulesen, dass bis zum Jahr 2021 ca. 157 Wohnungen im Stadtgebiet und den Stadtteilen realisiert werden können.

Daraus folgt, dass den Empfehlungen der Wohnungsmarktanalyse zum Bau von Geschosswohnungen Folge geleistet werden kann, wenn die Projekte wie geplant ausgeführt werden können.

Sollte es sich im Laufe der Zeit zeigen, dass ein noch größerer Bedarf entsteht, kann Bauland für weiteren Geschosswohnungsbau auf der Bestenheider Höhe relativ schnell zur Verfügung gestellt werden. Handlungsbedarf für den Bereich der Kernstadt und der Stadtteile ist nach Überprüfung der sich in Planung befindlichen Projekte keiner abzuleiten.

### 3. Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 3.1 Erschlossene Baugrundstücke in Ortskernen (Innenpotentiale)

Die Stadt Wertheim führt in regelmäßigen Abständen eine statistische Erhebung von Innenpotentialen durch. Dies geschieht in Abstimmung mit den Stadtteilbeiratsvorsitzenden sowie den Ortsvorstehern. Die letzte Bestandserhebung war im Januar / Februar 2017. Demnach gibt es auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Wertheim ein Innenpotential an erschlossenen Flächen von ca. 21,17 ha. Diese Potentiale könnten der Realisierung von rd. 382 Wohneinheiten dienen.

Die Innenpotentiale erstrecken sich über das gesamte Gemarkungsgebiet der Stadt Wertheim und verteilen sich auf stadteigene Grundstücke (6,11 ha / 126 Wohneinheiten) sowie auf Privatgrundstücke (15,06 ha / 256 Wohneinheiten). Es ist jedoch davon auszugehen, dass der größte Teil der Privatgrundstücke kurzfristig nicht für den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und voraussichtlich auch nicht aktiviert werden können.

#### 3.2 Kernaussagen aus der Wohnungsmarktuntersuchung für die Stadt Wertheim

Damit Wertheim ein attraktiver Wohnort in der Region bleibt, wird von der empirica AG empfohlen, mit einer entsprechenden Neubauleistung nicht nur potentielle Abwanderer zu halten, sondern auch Haushalte aus der Region zum Umzug nach Wertheim zu motivieren. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte in den kommenden fünf Jahren pro Jahr Bauland für 40 - 50 Wohneinheiten entwickelt werden.

Die Entwicklung von 40 - 50 Wohneinheiten im Jahr stellt sich flächenmäßig wie folgt dar:

Geht man davon aus, dass auf einem Bauplatz für ein Einfamilienhaus 1,5 Wohneinheiten realisiert werden und ein Bauplatz im Durchschnitt ca. 600 qm groß ist, so ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 2,0 ha.

$$\begin{aligned}
 50 \text{ Wohneinheiten} / 1,5 \text{ Wohneinheiten} &= 33,33 \text{ Bauplätze} \\
 33,33 \text{ Bauplätze} / 600 \text{ qm} &= \text{ca. } 2,0 \text{ ha} \\
 &(\text{im Durchschnitt wird von einer Größe von } 600 \text{ m}^2 / \text{Bauplatz ausgegangen})
 \end{aligned}$$

Wie vorstehend dargestellt, rät die empirica AG zu einer jährlichen Entwicklung von ca. 2,0 ha Wohnbaufläche. Rechnet man das Jahr 2017 bei der Bedarfsermittlung mit ein, hat dies zur Folge, dass in den kommenden 5 Jahren bis einschließlich zum Jahr 2021, Wohnbauflächen auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Wertheim von ca. 10 ha entwickelt werden sollten.

### 3.3 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 (Auswirkungen auf die Stadt Wertheim gesamt)

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur zum 15.02.2017 die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ neu erstellt. Die Plausibilitätsprüfung wird der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu Grunde gelegt.

#### 3.3.1 Strukturdaten

Einwohnerzahl 30.06.2017	23.299 Einwohner (EW)
Mindest-Bruttowohndichte gemäß Regionalplan 2020, Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Ziel)	60 EW / ha
Raumkategorie gemäß LEP Lage Landesentwicklungsachse	Ländlicher Raum im engeren Sinne Freudenberg – Wertheim – Marktheidenfeld
Regionalplanerische Festlegungen	Siedlungsbereiche, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt, vollziehen soll  Schwerpunkt für IGD (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen) Standort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, Funktionszuweisung Factory-Outlet-Center
Straße für großräumigen Verkehr	Wertheim-Marktheidenfeld, Wertheim-Würzburg
Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes zum Zieljahr 2035 (hier 2032 / 15 Jahre)	Für das Zieljahr 2032 wird für die Stadt Wertheim eine voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung in einer Hauptvariante sowie einem Entwicklungskorridor vorgelegt. Aufgrund der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zum 30.06.2017 sowie aufgrund örtlicher Besonderheiten (Ansiedlungen und Entwicklung der Gewerbegebiete „Almosenberg“ und „Reinhardshof“) wird der tatsächliche Bevölkerungsstand 2017 und die Entwicklung am oberen Rand des Entwicklungskorridors (+ 7 % Bevölkerungszuwachs) angenommen.

### 3.3.2 Flächenbilanz auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan

#### 3.3.2.1 Potentialflächen

Nicht genutzte freie Grundstück privat	15,06 ha
Nicht genutzte freie Grundstück der Stadt Wertheim	6,11 ha
Leerstände im Innenbereich Stadt Wertheim gesamt	5,81 ha
Potentialflächen gem. Flächennutzungsplan / rechtskräftigen Bebauungs- Plänen/Entwicklungen im Innenbereich	<u>42,58 ha</u>
<b>Potentialflächen gesamt:</b>	<b>69,56 ha</b>

### 3.3.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

#### 3.3.3.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 0,3 % Wachstum aus Belegungsdichterückgang pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren:

$$\text{EZ-1: } \frac{23.299 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \mathbf{1.048 \text{ EW}}$$

#### 3.3.3.2 Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2) im Planungszeitraum auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes:

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – Entwicklungskorridor für die Stadt Wertheim

Jahr	Hauptvariante	Entwicklungskorridor			
		unterer Rand	Wachstum	oberer Rand	Wachstum
2017	22.566	22.237	-1,07%	23.061	2,15%
2032	22.426	20.718	-8,24%	24.138	7,09%

#### tatsächlicher Stand:

$$30.06.2017 \quad 23.299 \times 7 \% \text{ Zuwachs} = 24.930$$

(Prognose auf tatsächlichen Zuwachs)

Im Basisjahr 2017 beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl 22.566 Einwohner (Hauptvariante) bzw. 23.061 Einwohner (oberer Rand Entwicklungskorridor). Gemäß stadt eigener Statistik (Stand 30.06.2017) betrug die Einwohnerzahl für die Stadt Wertheim gesamt 23.299. Damit liegt der tatsächliche Einwohnerstand um 733 Einwohner über der Hauptvariante bzw. um 238 Personen über den prognostizierten Werten des Entwicklungskorridors / oberer Rand.

Aufgrund der dargelegten tatsächlichen Einwohnerentwicklung und aufgrund örtlicher Besonderheiten (Ansiedlungen und Entwicklungen der Gewerbegebiete „Almosenberg“ und „Reinhardtshof“) wird eine Entwicklung am oberen Rand des Entwicklungskorridors angenommen. Angesetzt wird der tatsächliche Bevölkerungsstand zum 30.06.2017 (Einwohnerstatistik der Stadt Wertheim) und ein Bevölkerungszuwachs um + 7 % auf 24.930 Einwohner.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Bevölkerungszunahme für Wertheim bis zum Jahr 2032:

$$\text{EZ-2: } \frac{23.299 \text{ EW} \times 7,0 \%}{100} = \mathbf{1.631 \text{ EW}}$$

### 3.3.4 Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs

Die Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch die Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2) sowie die Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnraum-dichte.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2)}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche}$$

$$\begin{array}{l} \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: } \frac{1.048 + 1.631}{60 \text{ EW / ha}} \quad \mathbf{44,65 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche}} \\ \text{Bruttomindestwohndichtewert} \end{array}$$

Der Erlass zur Plausibilitätsprüfung geht davon aus, dass die Dichte eines normalen kompakten Mittelzentrums von 60 EW / ha auch in Wertheim vorhanden ist. Wertheim besteht jedoch aus 15 Ortschaften und 6 Stadtteilen und erreicht tatsächlich eine Dichte in den Ortschaften von 35 EW / ha. Dieser Dichtewert ist demnach auch zumindest für die Ortschaften anzusetzen um den Bedarf gemäß der Plausibilitätsprüfung nachzuweisen. Der Dichtewert von 60 EW / ha wird nur in der Stadt und einigen Stadtteilen erreicht.

Geht man davon aus, dass für die Hälfte der Einwohner der Dichtewert von 60 EW / ha erreicht wird und für die andere Hälfte der Einwohner der Dichtewert von 35 EW / ha erreicht wird ergibt sich folgendes.

#### Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (gem. dem tatsächlichen Dichtewert):

$$\begin{array}{l} 1048 \text{ EW} + 1631 \text{ EW} = 2679 \text{ EW} \\ 2679 \text{ EW} / 2 = 1339 \text{ EW} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \textbf{Bedarf Wohnbaufläche Kernstadt, Bestenheid, Bestenheider Höhe u. Wartberg} \\ 1339 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = \mathbf{22,50 \text{ ha}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \textbf{Bedarf Wohnbaufläche Ortschaften und übrige Stadtteile} \\ 1339 \text{ EW} / 35 \text{ EW/ha} = \mathbf{38,26 \text{ ha}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \textbf{Bedarf Wohnbaufläche gesamt (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)} \\ 22,50 \text{ ha} + 38,26 \text{ ha} = \mathbf{60,76 \text{ ha}} \end{array}$$

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt durch Abzug der dargelegten Potentialflächen. Danach ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)	60,76 ha
abzüglich Flächenpotentiale	- 69,56 ha
<b>Bedarf Wohnbaufläche absolut</b>	<b>- 8,80 ha</b>

Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim der sogenannte Wohnungsbauschwerpunkt auf der Bestenheider Höhe mit 29 ha planungsrechtlich gesichert ist und hiervon 21 ha aller Wahrscheinlichkeit nach so nicht mehr zum Tragen kommen kann.

Geht man davon aus dass in Wertheim-Bestenheider Höhe in den nächsten 5 Jahren max. 1 ha Wohnbaufläche realisiert wird, so ist von den Flächenpotentialen 20 ha abzuziehen und es ergibt sich folgende Bilanz:

Zuwachs Wohnbaufläche (gem. dem tatsächlichen Dichtewert)	60,76 ha
abzüglich Flächenpotentiale 69,56 ha - 20 ha =	49,56 ha
<b>Bedarf an Wohnbaufläche</b>	<b>11,20 ha</b>

Die Plausibilitätsprüfung kommt somit für die Stadt Wertheim (gesamt) zu dem Ergebnis, dass ein Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die nächsten Jahre von mindestens 11,20 ha besteht, geht man davon aus, dass der Wohnungsbauschwerpunkt auf der Bestenheider Höhe nicht mehr in der Größenordnung ausgeführt werden soll wie ehemals geplant.

In den Ortschaften und Stadtteilen sind sehr unterschiedliche planungsrechtliche Situationen vorzufinden. In einzelnen Ortschaften bzw. Stadtteilen gibt es weder eine Darstellung im Flächennutzungsplan, noch einen Bebauungsplan, noch erschlossene Bauflächen. Andere Ortschaften bzw. Stadtteile haben schon Flächen im Flächennutzungsplan oder sogar im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gesichert. Wieder andere Ortschaften bzw. Stadtteile haben Flächen nur im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Anhang ist die planungsrechtliche Situation der einzelnen Ortschaften dargestellt, der zukünftige Bedarf für jede einzelne Ortschaft errechnet und die weitere Vorgehensweise vorgeschlagen.

Die Konsequenzen die sich aus den in der Wohnungsmarktuntersuchung vorgestellten Ergebnissen ableiten sollten, sind im Folgenden dargestellt:

Die dargestellten Geschosswohnungsbauprojekte decken die Größenordnung der Empfehlungen der Wohnungsmarktuntersuchung ab. Handlungsbedarf besteht zur Zeit nicht. Bei zusätzlichem Bedarf kann im Bereich der Bestenheider Höhe zusätzlicher Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

Der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim dargestellte Wohnungsbauschwerpunkt mit ca. 21 ha Wohnbaufläche sollte nicht mehr in dieser Größenordnung an dieser Stelle umgesetzt werden. Die dadurch in der Flächenbilanz entstehenden Potentiale sollten entsprechend des errechneten Bedarfes in den Ortschaften und Stadtteilen umgesetzt werden.

Bei der Bedarfsermittlung sollte jede Ortschaft einzeln betrachtet werden, da unterschiedliche Lagegunst und Ausstattung bei der Bedarfsermittlung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Bei der Bedarfsermittlung sollten auf den Ortschaften und einzelnen Stadtteilen die Dichtewerte entsprechend der bereits vorhandenen Dichtewerten von ca. 35 EW / ha angesetzt und nur in der Kernstadt, Bestenheid, Bestenheider Höhe, Reinhardshof und Wartberg ein Dichtewert von 60 EW / ha angesetzt werden.

#### **4. Kernaussagen zur Kernstadt, den jeweiligen Stadtteilen und den jeweiligen Ortschaften**

##### **4.1 Kernstadt**

Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses stellt die größte Entwicklungsfläche sowohl für Ein- und Zweifamilienwohnbebauung als auch für Geschosswohnungsbau dar. Außerdem sollte ein Teil der Fläche für den Bau einer Sporthalle und, je nach dem Ergebnis einer Standortuntersuchung, für ein Schwimmbad zur Verfügung stehen. Für die Fläche sollte eine entsprechende Planung entwickelt werden.

##### **4.2 Bestenheid**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Bestenheid Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim mit insgesamt 4,95 ha für die nächsten 15 Jahre. Dies entspricht einem jährlichen von Bedarf von 0,33 ha.

Aufgrund der topographischen Lage von Bestenheid ist es sehr schwierig weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Der entstehende Bedarf muss daher in den anderen Stadtteilen gedeckt werden.

##### **4.3 Bestenheider Höhe**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit auf der Bestenheider Höhe ein Bedarf an der Realisierung von Wohnbauflächen von ca. 0,63 ha Wohnbaufläche.

Innerhalb des Bebauungsplanes „Bestenheider Höhe“ (südlicher Teil) sollte wegen der sehr großen Nachfrage nach Wohnungen im Rahmen der Realisierung des Geschosswohnungsbaus und des zügigen Verkaufes von Einfamilienhausgrundstücken im Jahr 2017 die benachbarte Fläche für Geschosswohnungsbau und für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in einer Größe von ca. 1,00 ha überplant werden.

Die Entscheidung über eine Realisierung sollte erst dann getroffen werden, wenn bis dahin ersichtlich ist, ob der Markt für Geschosswohnungsbau noch gegeben ist.

##### **4.4 Eichel/Hofgarten**

Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Hofweg II“ ist der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen vorerst gedeckt. Das Grundstück des Baugebietes „Hofweg II“ befindet sich im Eigentum



der Landsiedlung Baden-Württemberg. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren und sieht 12 Bauplätze vor. Die Umsetzung der Erschließung ist im Jahr 2018/2019 geplant. Handlungsbedarf besteht derzeit keiner.

#### **4.5 Reinhardshof**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit auf dem Reinhardshof kein Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Ein in Zukunft entstehender Bedarf an Wohnbauflächen auf dem Reinhardshof kann zum einen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans auf der Bestenheider Höhe oder durch die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan "Messeplatz (Wohnen)" gedeckt werden.

#### **4.6 Vockenrot**

Im Stadtteil Vockenrot ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch ca. 1,24 ha Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wäre ausreichend für die Entwicklung von ca. 15 Bauplätzen. Für diese Fläche sollte ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

#### **4.7 Wartberg**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit auf dem Wartberg ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von 4,10 ha zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 0,274 ha.

Eine Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern ist auf den freien Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes "Tannenberg" möglich. Hierdurch kann ein entstehender Bedarf gedeckt werden. Es besteht demnach kein Handlungsbedarf.

#### **4.8 Bettingen**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Bettingen ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von 1,48 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind derzeit keine Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend an den Bebauungsplan Wohngebiet „Wacholderbüschlein II“ kann noch eine Wohnbaufläche von ca. 1,79 ha entwickelt werden. Auf dieser Fläche können insgesamt ca. 30 Bauplätze entstehen. Aufgrund der Lagegunst und der Entwicklung der letzten Jahre in Bettingen sollte diese Fläche komplett entwickelt werden.

In Bettingen sollen weitere Wohnbauflächen über den errechneten Bedarf hinaus entwickelt und planungsrechtlich auszugewiesen werden.

#### **4.9 Dertingen**

Für Dertingen sollte ein städtebauliches Gesamtkonzept, welches in Stufen umgesetzt werden kann, entwickelt werden. Im erschlossenen Bauabschnitt stehen noch 3-5 Bauplätze (je nach Größe des jeweiligen Bauplatzes) zur Verfügung. Für den nächsten Bauabschnitt mit ca. 14 Bauplätzen sollten die Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

#### **4.10 Dietenhan**

In Dietenhan sind noch ca. 0,54 ha planungsrechtlich durch Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gesichert. Im erschlossenen Bereich stehen noch 3 Bauplätze zur Verfügung. Auf der noch nicht erschlossenen Fläche können noch ca. 9 Bauplätze zu realisiert werden. Für diese Fläche sollte die Erschließungsplanung eingeleitet werden.

#### **4.11 Dörlesberg**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Dörlesberg ein geringer Bedarf für die nächsten 15 Jahre zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Der Bedarf für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern wird durch den vorhandenen Bebauungsplan "Felderflur 2" gedeckt. Die Verwaltung wird beauftragt die weitere Ausführungsplanung für die Erschließung zu erarbeiten.

#### **4.12 Grünenwört**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Grünenwört kein Bedarf für die nächsten 15 Jahre zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Ein künftiger Bedarf für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern wird durch den vorhandenen Bebauungsplan "Bergen" gedeckt. Des Weiteren kann der Bedarf durch die vorhandenen freien Grundstücke, welche sich im Privateigentum befinden, gedeckt werden. Es besteht zur Zeit kein Handlungsbedarf für die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen.

#### **4.13 Höhefeld**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Höhefeld ein geringer Bedarf für die nächsten 15 Jahre zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Der Bedarf für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern wird durch den vorhandenen Bebauungsplan "Untere Dorfweiesen" gedeckt. Zur Zeit steht noch ein Bauplatz erschlossen zur Verfügung. Die Erschließungsplanung für den nächsten Erschließungsabschnitt sollte vorbereitet werden.

#### **4.14 Kembach**

Der sehr schleppende Verkauf von Bauplätzen in Kembach begründet sich in der schwierigen topographischen Lage der noch zur Verfügung stehenden Bauplätze im bestehenden Baugebiet. Die noch nicht erschlossenen Bauplätze im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind wesentlich besser zur Bebauung geeignet. Allerdings sieht der Bebauungsplan eine nur einseitige Bebauung der neuen Straße vor. Dies stellt eine ökonomisch sehr unvorteilhafte Lösung dar, da sich die Straßenbaukosten auf wesentlich weniger Fläche verteilen als bei einer zweiseitigen Bebauung. Es wird daher vorgeschlagen, die Erschließungsplanung vorzunehmen und gleichzeitig einen Bebauungsplan für die Fläche nördlich der neuen Erschließungsstraße zu erarbeiten. Den Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim schon gefasst. Aufgrund der Lagegunst der Ortschaft Kembach und der Erweiterung des Baugebietes wird vorgeschlagen auch ohne Vorliegen von zwei Grundstücksverträgen die Fläche zu erschließen, da anzunehmen ist, dass nach dem Bau der Straße die Grundstücke wesentlich besser zu vermarkten sind.

#### **4.15 Lindelbach**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Lindelbach kein Bedarf für die nächsten 15 Jahre zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Mit der bevorstehenden Erschließung des Wohngebietes "Röte II" sowie den vorhandenen Potentialen im Innenbereich wird der Bedarf an Wohnbauflächen in Lindelbach für die nächsten Jahre gedeckt.

#### **4.16 Mondfeld**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Mondfeld ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von 2,30 ha zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

In Mondfeld steht nur noch ein Bauplatz zur Verfügung. Für einen nächsten Abschnitt sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. In einem nächsten Abschnitt könnten ca. 16 Bauplätze erschlossen werden. Die Bauleitplanverfahren sollten eingeleitet werden.

#### **4.17 Nassig**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Nassig Bedarf für die nächsten 15 Jahre zur Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Größenordnung von 1,36 ha im Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Im Bereich des Bebauungsplanes Müllerswiesen stehen noch 7 Bauplätze (davon 3 voraussichtlich ab 2019) voll erschlossen zur Verfügung.

Es sollte ein Vorschlag für Lage und Größe für ein neues Baugebietes in Nassig erarbeitet und in Form eines Entwurfes für eine Flächennutzungsplanung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

#### **4.18 Reicholzheim**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Reicholzheim kein Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Der künftige Bedarf an Wohnbauflächen wird durch den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet "Galgen u.a." gedeckt. Es stehen derzeit noch 2 Bauplätze voll erschlossen zur Verfügung.

Die Erschließungsplanung für den nächsten Erschließungsabschnitt kann vorbereitet werden.

#### **4.19 Sachsenhausen**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Sachsenhausen ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von 1,19 ha zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Im zur Verfügung stehenden Erschließungsabschnitt stehen derzeit noch 4 Bauplätze zur Verfügung. Planungsrechtlich stehen keine Flächen zur Bebauung mehr zur Verfügung. Es sollte deshalb der nächste Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert werden, um zeitnah reagieren zu können. Die zu überplanenden Flächen befinden sich noch nicht im Eigentum der Stadt Wertheim.

#### **4.20 Sonderriet**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Sonderriet kein Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Derzeit steht in Sonderriet noch ein erschlossener Bauplatz zur Verfügung. Planungsrechtlich sind noch ca. 13 Bauplätze gesichert. Die Erschließungsplanung für den nächsten Erschließungsabschnitt kann vorbereitet werden.

#### **4.21 Urphar**

Aufgrund der durchgeführten Plausibilitätsprüfung besteht derzeit in Urphar kein Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim.

Der künftige Bedarf an Wohnbauflächen wird durch den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet "Gereut III" gedeckt. Hier stehen derzeit noch 4 Bauplätze voll erschlossen zur Verfügung. Planungsrechtlich sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan noch ca. 30 Bauplätze gesichert, sodass zu gegebener Zeit die Erschließungsplanung vorgenommen werden kann.

Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

## 4.22 Waldenhausen

In Waldenhausen steht zur Zeit kein städtischer Bauplatz zur Verfügung. Planungsrechtlich ist im Flächennutzungsplan noch eine Fläche in der Größe von 0,39 ha dargestellt. Innerhalb dieser Fläche können ca. 8 Bauplätze ausgewiesen werden. Das Bebauungsplanverfahren für den nächsten Abschnitt sollte eingeleitet werden.

## 5. Steckbriefe für die Kernstadt, die Stadtteile und die Ortschaften

Für die Kernstadt, die Stadtteile und die Ortschaften werden der jeweilige Bedarf an Wohnbauflächen auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung ermittelt und mit den entsprechenden Handlungsempfehlungen in Steckbriefen für die Kernstadt, die Stadtteile und die Ortschaften zur Wohnbauflächen- und Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Wertheim in der Anlage dargestellt.

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt empfiehlt,  
der Gemeinderat beschließt:

1. Der „Wohnungsbauschwerpunkt“ Bestenheider Höhe wird in naher Zukunft nicht in der bestehenden Größenordnung von 21 ha weiterentwickelt. Die entstehenden Flächenreserven für die Gesamtbilanz im Rahmen der Plausibilitätsprüfung sollen auf die Ortschaften und Stadtteile verteilt werden.
2. Innerhalb des Bebauungsplanes „Bestenheider Höhe, Südlicher Teil“ soll eine Planung für weiteren Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhausbau entwickelt werden.
3. Es wird an der bisherigen Vorgehensweise festgehalten, jeden Stadtteil und jede Ortschaft als eigene Einheit bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfsnachweises zu betrachten. Der tatsächliche Dichtewert von 35 Einwohner / ha wird Grundlage zur Berechnung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung für die Ortschaften und die Stadtteile Vockenrot und Eichel/Hofgarten.
4. Auf dem Gelände des Altstandortes Krankenhaus Wertheim soll eine Planung für eine Sporthalle und evtl. ein Schwimmbad, entsprechend des Ergebnisses einer Standortuntersuchung sowie Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau und für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt werden.
5. In Vockenrot soll aus der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim gesicherten Wohnbaufläche einen Bebauungsplan für die Ausweisung eines Wohngebietes entwickelt werden und dem Stadtteilbeirat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
6. In Bettingen soll ein Entwurf für die weitere städtebauliche Entwicklung und ein Flächennutzungsplanentwurf sowie ein Bebauungsplanentwurf für den nächsten Erschließungsabschnitt erarbeitet und dem Ortschaftsrat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

7. In Dertingen soll ein Entwurf für die weitere städtebauliche und ein Flächennutzungsplanentwurf sowie ein Bebauungsplanentwurf für den nächsten Erschließungsabschnitt erarbeitet und dem Ortschaftsrat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
8. In Dietenhan soll für die im Rahmen der Bauleitplanung gesicherten und noch zur Verfügung stehenden Flächen eine Erschließungsplanung erarbeitet werden.
9. In Kembach soll für die planungsrechtlich gesicherten Flächen die Erschließungsplanung erarbeitet werden und das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teil weitergeführt werden.
10. In Mondfeld sollen die Entwürfe für die Bauleitplanverfahren für den nächsten Abschnitt erarbeitet und dem Ortschaftsrat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
11. In Nassig soll ein Vorschlag für die Lage und Größe für ein neues Baugebiet erarbeitet werden und dem Ortschaftsrat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt werden.
12. In Sachsenhausen sollen die Entwürfe für die Bauleitplanverfahren für den nächsten Abschnitt erarbeitet und dem Ortschaftsrat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
13. In Waldenhausen soll aus der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim gesicherten Wohnbaufläche ein Bebauungsplan für die Ausweisung eines Wohngebietes entwickelt und dem Ortschaftsrat, dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
14. In Lindelbach soll die Erschließung für den bestehenden Bauabschnitt durchgeführt werden.
15. In Dörlesberg, Höhefeld, Reicholzheim und Sonderriet soll für die im Rahmen der Bauleitplanung gesicherte Fläche für den nächsten Erschließungsabschnitt die Erschließungsplanung durchgeführt werden.
16. Für die Stadtteile und Ortschaften Bestenheid, Eichel/Hofgarten, Reinhardshof, Wartberg, Grünenwört und Urphar und besteht zur Zeit kein planerischer Handlungsbedarf.

### **Anlage**

Steckbriefe für die Kernstadt, die Stadtteile und die Ortschaften zur Wohnbauflächen- und Wohnungsmarktentwicklung

Gesehen: