STADT VOLKACH | MAINQUARTIER

Bedarfsbegründung
für die Entwicklung des Wohn- und Dienstleistungsstandorts
auf dem ehemaligen BayWa-Gelände

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

AUFTRAGGEBER

Stadt Volkach
Marktplatz 1
97332 Volkach

VERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Dag Schröder
Dipl.-Ing. (FH) Architekt. Stadtplaner
Deutschfeldstraße 6
97422 Schweinfurt
hanna.schroeder@dagschroeder.de

Bevölkerungs-entwicklung

(ISEK 2013)

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2013 beruhten die Bevölkerungsprognosen auf den vorhandenen demographischen Profilen und Bevölkerungs-Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand im Jahr 2011 von 5.340 Einwohnern im Stadtgebiet wurde von 2001 - 2011 eine Schrumpfung der Bevölkerung von 7,8 % = 398 Einwohner ermittelt.

Allein Geburten und Sterbefälle zwischen 1960 und 2011 lassen eine gewisse Dynamik mit einem natürlichen Bevölkerungsrückgang von 0,4 % / Jahr erkennen:

- Geburten 2011: 60
- Geburten 1960: 150

Die daraus entwickelten Voraussagen wurden in drei Szenarien zwischen 2011 und 2031 dargestellt:

- mittleres Szenario von 2011 bis 2031 mit 13 % Bevölkerungsschwund und einem Verlust von 630 Einwohnern
- oberes Szenario mit 7,7 % Bevölkerungsschwund und einem Verlust von 370 Einwohnern

Dabei wurde eine steigende Sterberate von 0,4 - 0,6 % berücksichtigt.

Ausschlaggebend war seinerzeit auch die Voraussage der Altersstruktur:

- über 65 Jahre: 2011: 18,2 %, 2039: 36 %
- 40 - 65 Jahre: 2011: 37,2 %, 2039: 29 %

Bevölkerungs-entwicklung

(nach 2013)

Es hat sich nach der Statistik erwiesen, dass die entwickelten Szenarien der Bevölkerungsentwicklung nicht so dramatisch verliefen, wie dies im ISEK vorausgesagt wurde.

Die Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik lassen einen freundlicheren Entwicklungstrend erkennen.

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich mittlerweile weitgehend stabilisiert (s. auch Abb. 1 und 2). Ausschlaggebend ist das Arbeitsplatzangebot, besonders in der privaten Dienstleistung und im IT-Bereich mit rasanten Beschäftigungszahlen.

Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen hat sich ebenfalls demoskopisch verbessert:

- Geburten 2015: 64; 2018: 82
- Sterbefälle 2015: 104; 2018: 95

Dies ist abhängig von der vermehrten Zuwanderung von jüngerer Generation und bedingt durch interessante Arbeitsplatzangebote.

So ergibt sich auch eine Zunahme der Zahl der Beschäftigten vor Ort vom Jahr 2013 mit 2.515 Beschäftigten bis 2019 mit 2.907 Beschäftigten (s. auch Abb. 6) und ein Bevölkerungszuwachs um 188 Einwohner von 2013 (8.664 EW) bis 2019 (8.852 EW) (vgl. Abb. 1).

Dies entspricht einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in Volkach in den vergangenen Jahren (als „stabil" angesehen wird eine Veränderung zwischen -2,5 % und +2,5 %): Ausgehend von 8.597 Einwohnern im Jahr 2011 (und dem damaligen umfassenden Truppenabzug) erhöhte sich die Bevölkerungszahl bis Ende 2019 um 255 Einwohner auf 8.852 Einwohner (entspricht ca. + 3,0 %). Diese basierte dabei in den letzten Jahren auf einem positiven Wanderungssaldo durch eine anhaltend höhere Zahl an Zuzügen als an Fortzügen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung hingegen war zuletzt immer negativ, d. h. die Zahl der jährlichen Sterbefälle übersteigt die Zahl der jährlichen Geburten (vgl. Abb. 3).

Dabei macht der Anteil der Wohnbevölkerung in der Kernstadt Volkach selbst mit knapp 5.100 Einwohnern aktuell ca. 58 % der Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet aus - bis 2019 mit zunächst leicht steigender, im letzten Jahr leicht rückläufiger Tendenz gegenüber den Ortsteilen. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf 10 Ortsteile; mit 753 Einwohnern stellt Astheim den größten und bevölkerungsreichsten und Köhler mit 43 Bewohnern den kleinsten Ortsteil dar (Stand 31.12.2020).

Bevölkerungs-prognose

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Kitzingen erwartet bis zum Jahr 2039 gegenüber dem Jahr 2019 mit einer Bevölkerungszunahme von max. ca. 2 % eine weiterhin stabile Bevölkerungsentwicklung. Dementsprechend wird sich laut Prognose auch die Bevölkerungszahl in der Stadt Volkach zukünftig in einem leicht rückläufigen, aber „stabilen" Bereich bewegen (Abnahme um ca. 2 % bis zum Jahr 2037 gegenüber 2017, d. h. Rückgang um ca. 211 Einwohner von 8.811 Einwohnern im Jahr 2017 auf ca. 8.600 Einwohner im Jahr 2037).

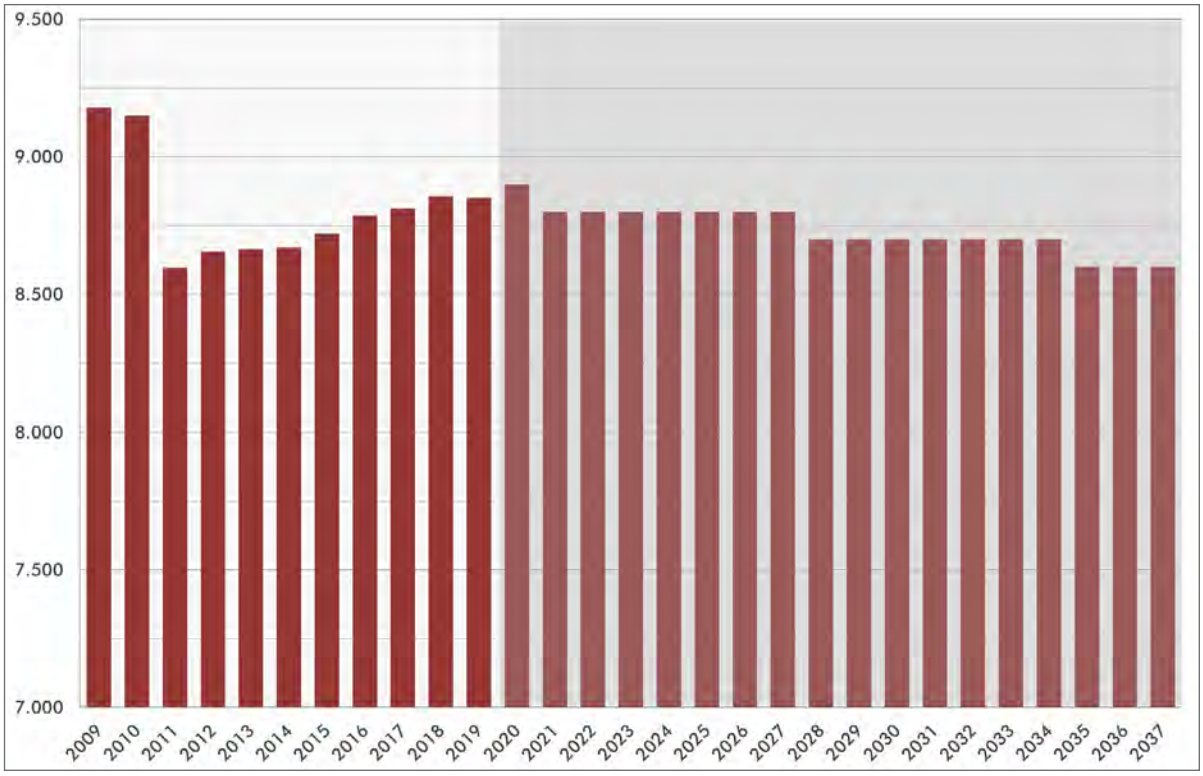

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 2009 - 2037 in Volkach
Quelle: Statistik kommunal 2020

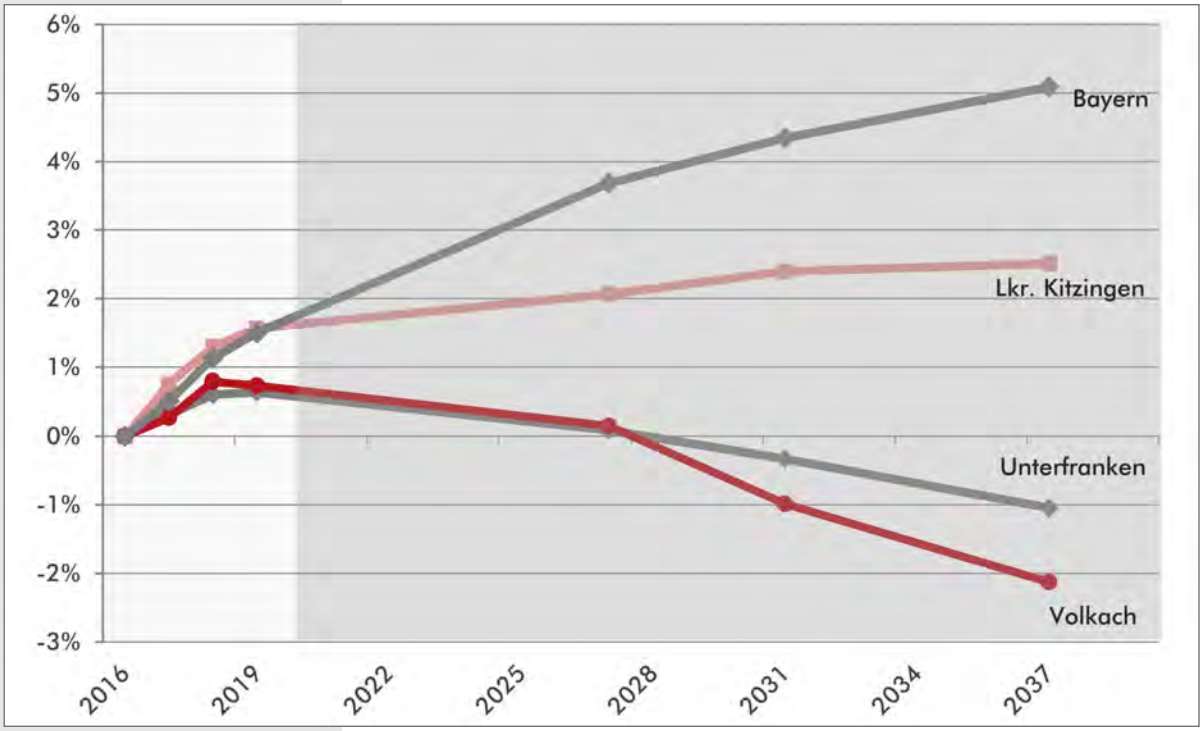

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Relation zum Jahr 2016 in Volkach, Landkreis, Regierungsbezirk und Bundesland
Quelle: Statistik kommunal 2020

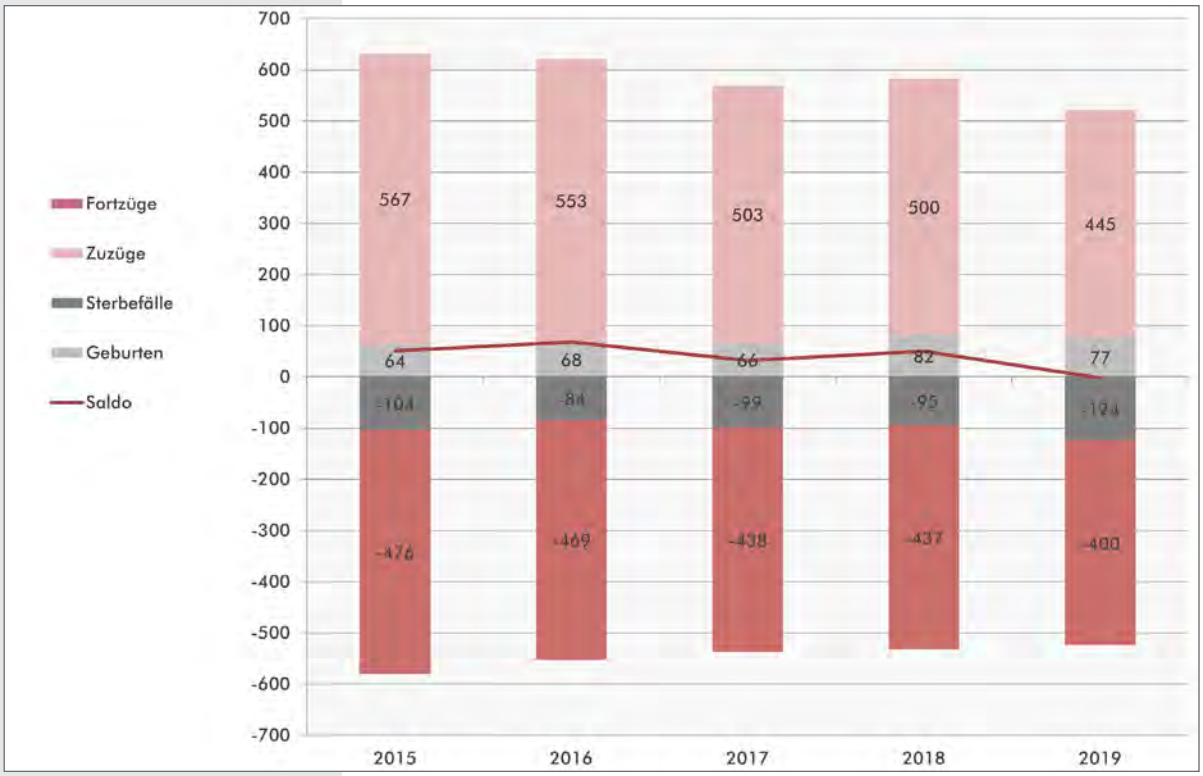

Abb. 3: Bevölkerungsbewegungen in Volkach 2015 bis 2019
Quelle: Statistik kommunal 2020

Strukturdaten

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2009	2019	2039
Volkach*	42,7	46,0	50,4*
Landkreis Kitzingen	42,6	44,5	47,4
Unterfranken	43,1	45,0	47,4
Bayern	42,7	43,9	45,9

** für die Stadt Volkach liegt nur die Prognose für 2037 vor*

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist die Stadt Volkach - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Die 40- bis 65-Jährigen stellen mit fast 40 % die größte, die über 65-Jährigen mit ca. 25 % die zweitgrößte Gruppe. Auf ein Kind < 6 Jahre kommen rund vier Personen über 65 Jahre (Volkach: 4,4; Landkreis Kitzingen: 3,7; Unterfranken: 4,0; Bayern: 3,5).

Die Bevölkerung in Volkach ist somit im Vergleich zu übergeordneten Ebenen bereits etwas stärker von einer Überalterung betroffen (was bspw. auch durch die Indikatoren des Jugend- und des Altenquotienten widergespiegelt wird: Altenquotient in Volkach 38,5; im Landkreis 34,6; in Unterfranken 36,6; in Bayern 33,7; Jugendquotient in Volkach 28,5; im Landkreis 30,4; in Unterfranken 29,7; in Bayern 30,3) (vgl. Abb. 4).

Im Stadtgebiet Volkach wohnen somit anteilig vergleichsweise mehr ältere Einwohner.

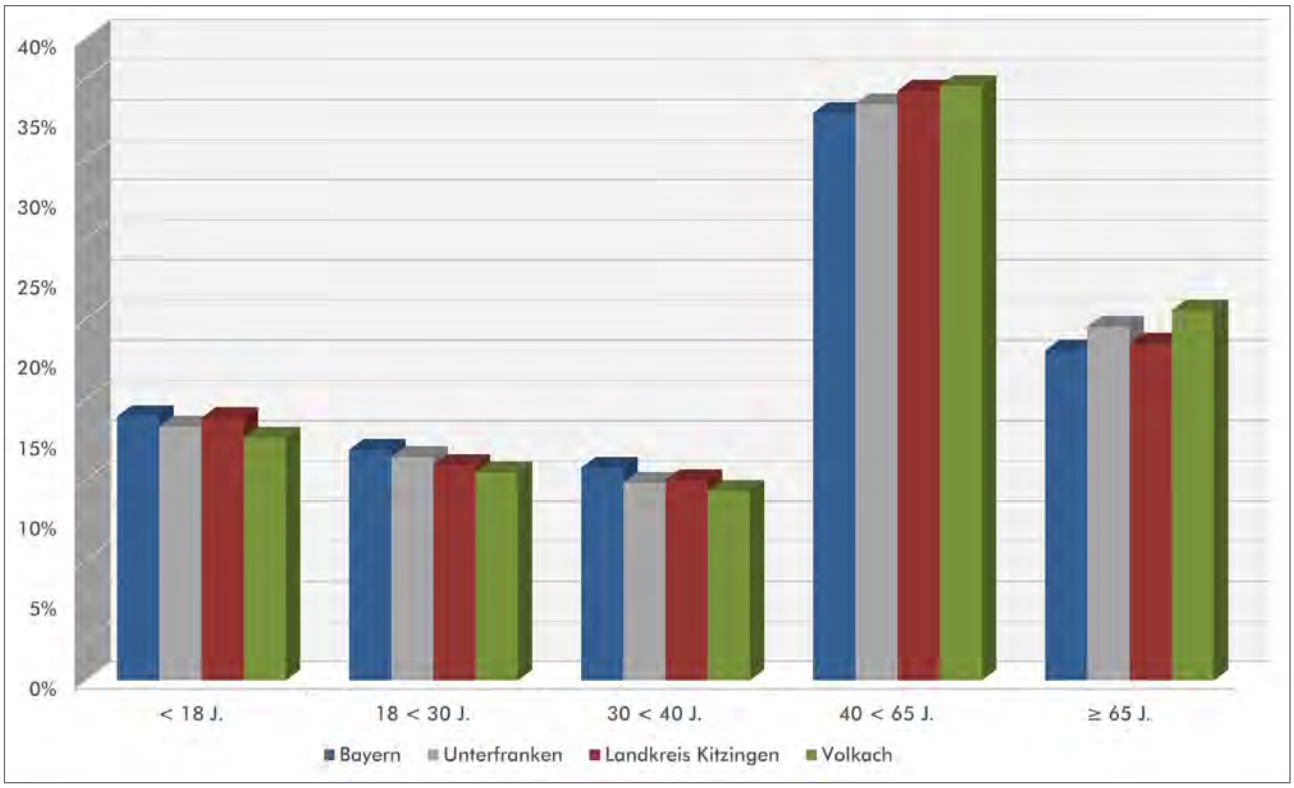

Abb. 4: Vergleich der Altersstruktur 2019
Quelle: Statistik kommunal 2020

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich in der Stadt Volkach, wie auch auf Ebene des Landkreises, des Regierungsbezirks und des Bundeslands, in den vergangenen Jahrzehnten verringert; sie ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum gegenüber eher städtischen Regionen und Bayern insgesamt jedoch hoch. Dabei hat sich die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte - 1.156 von insgesamt 2.935 Haushalten (entspricht ca. 31 %, 2011) - in Volkach im Zeitraum von 1987 bis 2011 überdurchschnittlich erhöht (+70 %) (Bayern: +42 %, Unterfranken: +50 %, Landkreis Kitzingen: +63 %).

Aus diesen Entwicklungen ergibt sich für die Zukunft ein deutlich zunehmender Bedarf an altersgerechten kleinen Wohnungen und Wohneinheiten für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Dies entspricht dem allgemeinen Trend der zunehmenden Anzahl an Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten in allen Altersgruppen, während Familienhaushalte abnehmen: 42 % der Haushalte in Bayern waren 2017 Ein-Personen-Haushalte, 32 % Zwei-Personen-Haushalte, 12 % Drei-Personen-Haushalte und weitere 14 % Haushalte mit 4 Personen oder mehr (vgl. Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2021).

Diesen kleiner werdenden Haushaltsstrukturen steht insbesondere in Volkach und dem Landkreis Kitzingen ein Wohnungsbestand gegenüber, der überproportional größere Haushalte anspricht (s. nebenstehende Tabelle, Abb. 5) (vgl. auch Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2021) .

Wohnungsbestand im Vergleich (31.12.2019):

	1-2 Räume	3-4 R.	5 + R.
Volkach	7 %	35 %	57 %
Landkreis Kitzingen	6 %	36 %	58 %
Unterfranken	9 %	40 %	51 %
Bayern	14 %	41 %	45 %

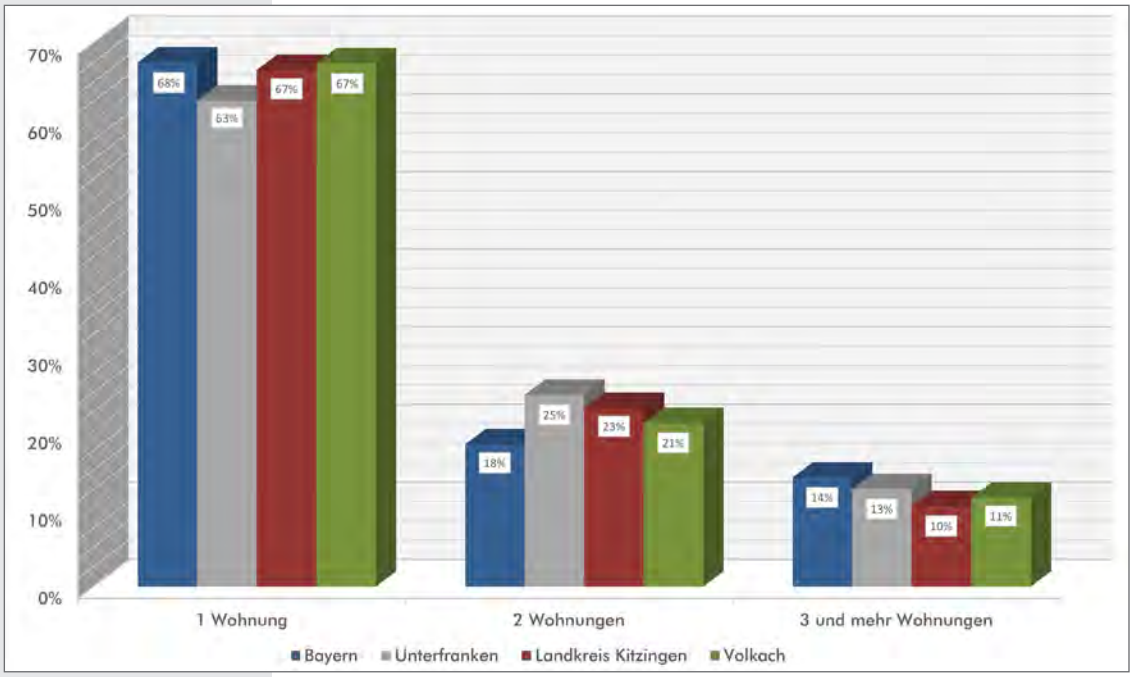

Abb. 5: Vergleich der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (30.12.2019)
Quelle: Statistik kommunal 2020

Die aktuelle Bevölkerungsdichte (bezogen auf den Bestand von ca. 142 ha Wohnbauflächen im Stadtgebiet am 31.12.2019) beträgt für Volkach 62 EW/ha. Sie ist damit vergleichsweise hoch gegenüber anderen ländlich geprägten Regionen wie auch dem Landkreis Kitzingen mit 56 EW/ha, Unterfranken 55 EW/ha, Bayern 60 EW/ha. Dies lässt sich einerseits auf die günstige Lage des flächenmäßig kleinen Stadtgebiets zwischen den Zentren Schweinfurt, Würzburg und dem Mittelzentrum Kitzingen, die damit verbundenen Verflechtungen (Nähe zu Arbeitsplätzen, Berufspendler, Einkaufsstadt) und dem erhöhten Siedlungsdruck in den Städten (Stadt Schweinfurt 102 EW/ha, Stadt Würzburg 101 EW/ha, Stadt Kitzingen 71 EW/ha), und andererseits auf die verdichtete Bebauung insbesondere in der Altstadt und teils auch in innenstadtnahem Wohngebieten bei gleichzeitig hoher Lebensqualität und Familienfreundlichkeit der Kleinstadt an der Mainschleife bei vergleichsweise moderaten Grundstückspreisen und Lebenshaltungskosten zurückführen.

Die Stadt Volkach besitzt eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum und befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern innerhalb der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).

Die nächstgelegenen Oberzentren (Würzburg, Schweinfurt) befinden sich jeweils in etwa 25 km Entfernung.

Neben der guten Verkehrsanbindung von Volkach mit dem PKW über Bundes- und Staatsstraßen (St 2260, St 2271, St 2274) an die Autobahn A3 und an die A7 in ca. 12 km besteht außerdem mehrmals täglich eine Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr u. a. nach Seligenstadt (nächstgelegener Bahnhof der Deutschen Bahn), Gerolzhofen, Kitzingen, Schweinfurt und Würzburg.

In der Stadt Volkach als Mittelzentrum sind im Hauptort Volkach selbst alle wesentlichen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, einschl. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die wesentliche ärztliche Versorgung sowie soziale Infrastruktureinrichtungen, vorhanden. Der Einzelhandel der Stadt Volkach verteilt sich dabei räumlich auf drei Schwerpunktgebiete: Die Altstadt, das Siedlungsgebiet zwischen Dieselstraße und Ortsumgehung (großflächiger Einzelhandel) und das nördliche Siedlungsgebiet (Einkaufszentrum „In der Röthe"). Die Ausstattung mit Grund- und Nahversorgungsstrukturen ist in der Stadt sehr gut (vgl. auch Vitalitätscheck 2011). Darüber hinaus besitzt die Stadt Volkach eine hohe Bedeutung als Schul- und Bildungsstandort auch für die umliegenden Gemeinde und bietet neben zahlreichen sozialen Ein-

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort und am Arbeitsort (in Klammern):

	2013-2019
Volkach	+12,9 % (+15,6 %)
Landkreis Kitzingen	+13,2 % (+15,8 %)
Unterfranken	+10,2 % (+10,7 %)
Bayern	+14,7 % (+15,1 %)

richtungen auch ein umfassendes sportliches, freizeitorientiertes Angebot und ein vielseitiges Vereins- und Verbandswesen. Viele wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Osten der Altstadt angesiedelt.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt: Sowohl die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort, als auch der am Wohnort hat, wie auf den übergeordneten Ebenen, zugenommen. In Volkach übersteigt dabei, wie auch bereits im ISEK 2013 festgestellt, die Zahl der Beschäftigten am Wohnort (=Auspendler) die der Beschäftigten am Arbeitsort (=Einpendler), woraus sich ein negatives Pendlersaldo ergibt (vgl. Abb. 6).

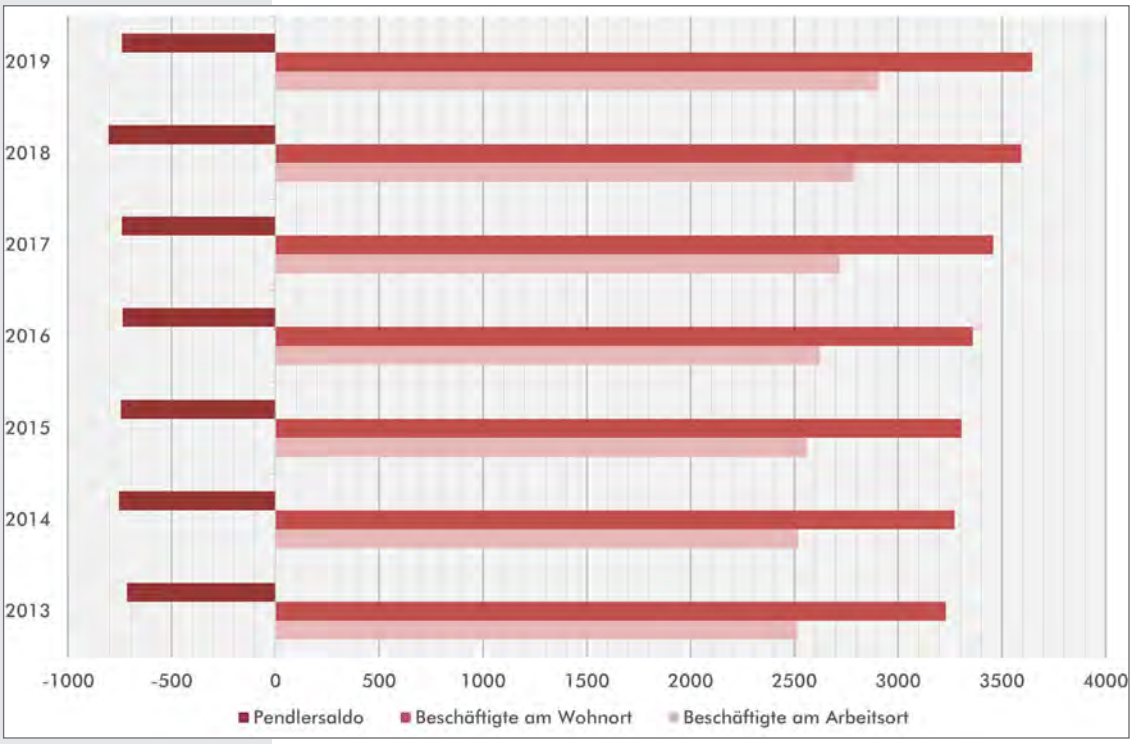

Abb. 6: Entwicklung der Beschäftigten am Wohnort / Arbeitsort und des Pendlersaldos in Volkach 2013-2019
Quelle: Statistik kommunal 2020

Die im Jahr 2019 in Volkach beschäftigten 2.907 Arbeitnehmer sind - insbesondere im Vergleich zum Regierungsbezirk und dem Landkreis - überwiegend im Bereich von Dienstleistungen / Gastgewerbe sowie der Land-/Forstwirtschaft tätig (vgl. Abb. 7). Dieser Branchenmix verdeutlicht die Bedeutung Volkachs für Weinbau und Tourismus mit dazugehörigen Dienstleistungen / Gastgewerbe. Hingegen ist das produzierende Gewerbe im Vergleich mit übergeordneten Ebenen in Volkach unterrepräsentiert.

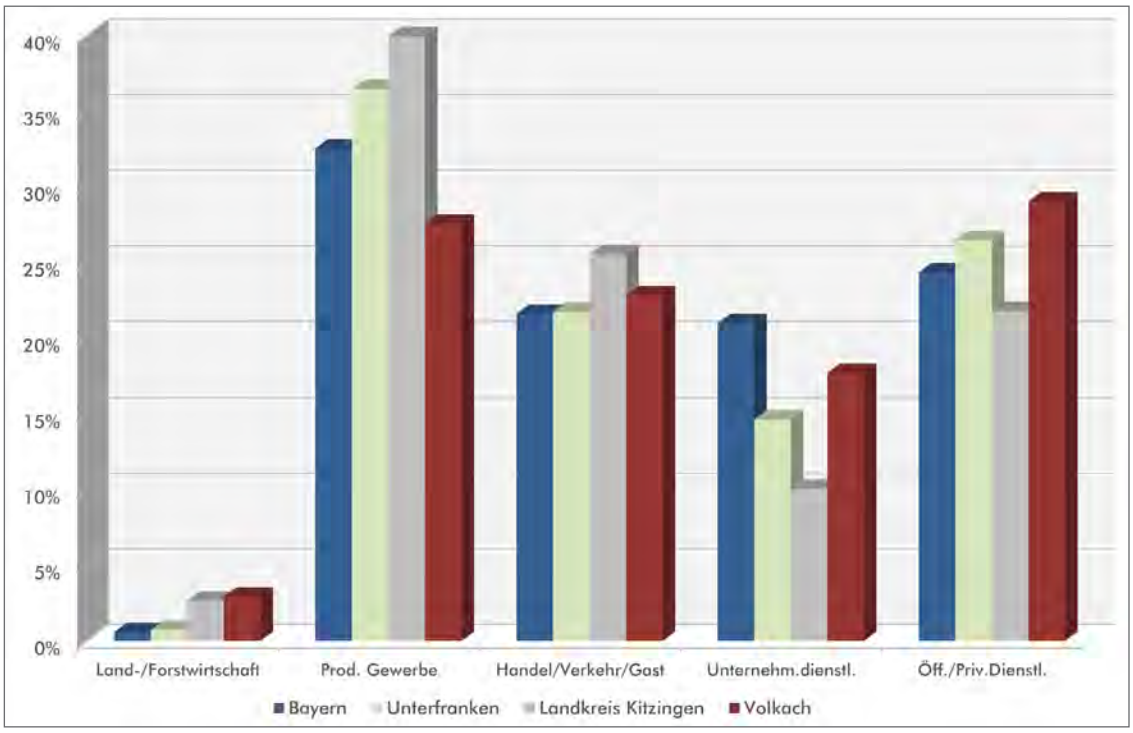

Abb. 7: Vergleich der Beschäftigten am Arbeitsort in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen (30.06.2019)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021e

Entwicklungs-absichten, Ziele

Wie in vorgegangenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten (u. a. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2009 und Vitalitätscheck 2011) herausgestellt, verfolgt die Stadt die Zielvorstellung, die Ausweisung von neuem Wohnbauland dem Bedarf entsprechend, mit Stärkung des Wohnens in der Stadt Volkach, insbesondere der Altstadt, und unter dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung vorzunehmen. Dabei ist die Bewahrung der historisch wertvollen Bausubstanz und die Erhöhung der Lebensqualität in der Altstadt ein wichtiges Thema sowie auch der Erhalt der gemischten Nutzung Wohnen / Gewerbe in der Innenstadt.

Wie im ISEK 2013 herausgestellt, liegt das zentrale Ziel der Stadtsanierung in Volkach in einer bestmöglichen Stärkung der historischen Altstadt als zentrales Herzstück, von dem positive Impulse für das restliche Siedlungsgebiet ausstrahlen sollen. Die Altstadt ist gleichzeitig Innenstadt und wird sehr vielfältig genutzt. Die Volkacher Altstadt ist ein multifunktionaler Ort, an dem sich das soziale, ökonomische und gesellschaftliche Leben der Kleinstadt konzentriert und entfaltet. Diese Vitalität und Funktionsfähigkeit soll trotz der enormen demographischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen für die Zukunft weiterhin gesichert und gefördert werden.

Neben dem Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung sowie der Steigerung der Attraktivität u. a. des südlichen Stadteingangs wird im ISEK 2013 auch eine Diversifizierung des Wohnungsmarktes empfohlen: *„Die Stadt Volkach ist sich bewusst, dass eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse erforderlich ist, um die Wohnfunktion der Stadt zu stärken, insbesondere auch für Familien mit Kindern sowie für Senioren.“*

Zukünftig sollte dabei insbesondere im Hauptort grundsätzlich eine hohe bauliche Dichte Planungsziel sein, entsprechend anzustreben sind fortschrittliche, flächensparende und kompakte Bauweisen und Erschließungs- und Wohnformen, wie u. a. Mehrfamilienhäuser bspw. im Geschosswohnungsbau, Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnen.

Im Jahr 2019 wurde im Volkacher Stadtrat ein Grundsatzbeschluss „Baulandentwicklungsrahmen“ gefasst: Demnach verpflichtet sich die Stadt Volkach u. a. dazu, der Innenentwicklung durch Bauen im Bestand (Schließung von Baulücken, Arrondierung der Siedlungsränder, Nutzung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen, Nachverdichtung insbesondere von zentrumsnahen Lagen) soweit möglich Vorrang vor Neuerschließungen (Außenentwicklung) einzuräumen. Ziel ist die Weiterentwicklung Volkachs als attraktiver Wohnstandort unter

Voraussetzung der hierfür bereits gut entwickelten Infrastruktur.

Neben der Förderung der Innenentwicklung im Rahmen der kommunalen Allianz „ILE-Region Mainschleife“ (Entwicklungskonzept, in dessen Rahmen auch Innenentwicklung ein wichtiges Thema sein wird, ist gerade in Aufstellung) und der Erstellung verschiedener städtebaulicher Entwicklungskonzepte und Vitalitätschecks verfolgt die Stadt Volkach als Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale u. a. die Aufstellung eines eigenen Förderprogramms für Innenentwicklungsmaßnahmen (Altbausanierung, ...).

Daneben trägt die Stadt Volkach gerade mit der geplanten Entwicklung des Mainquartiers unmittelbar südlich der Altstadt dazu bei, die Innenentwicklung insbesondere im Hauptort Volkach zu fördern und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Flächen-potenziale

Stadtgebiet

Im Flächennutzungsplan der Stadt Volkach sind aktuell folgende noch unbebaute Wohnbauflächen dargestellt:

- Hauptort Volkach: Wohnbauflächen am südöstlichen Stadtrand (ca. 11 ha) (kein Bebauungsplan vorhanden) (vgl. Abb. 8)
- Eichfeld: Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand (ca. 2 ha) (kein Bebauungsplan vorhanden)
- Gaibach: Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand (ca. 0,6 ha) (kein Bebauungsplan vorhanden)
- Krautheim: Wohnbauflächen am nordwestlichen Ortsrand (ca. 2 ha) (Bebauungsplan vorhanden)
- Rimbach: Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand (ca. 2 ha) (kein Bebauungsplan vorhanden)

In Astheim und Obervolkach befinden sich ferner Bebauungspläne mit ca. 0,5 ha und 1,6 ha in Aufstellung.

Darüber hinaus sind in der Stadt bzw. den Stadtteilen lediglich gemischte und gewerbliche Bauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan (ca. 8 ha) vorhanden.

In der Summe besteht für die Gesamtstadt somit ein Angebot an vorhandenen aktivierbaren Flächenpotenzialen für Wohnungsbau (Wohnbauland) von ca. 20 ha, was überschlägig in

Abb. 8: Ausschnitt der Erstfassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Volkach mit Umgrenzung vorhandener unbebauter Wohnbauflächen in der Stadt, unmaßstäblich
Quelle: Volkach 1983/84

etwa 250 Wohneinheiten bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Einfamilienhaus-Segment von brutto rund 750 m² (abzgl. Anteil für öffentliche Erschließung) entspräche.

Neben den Potenzialen im Flächennutzungsplan gibt es im Stadtgebiet noch weitere unbebaute Flächen und Potenziale im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich. Diese wurden im Zuge der Erarbeitung der Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte in den Jahren 2009 (ISEK Stadtumbau West) bzw. 2013 (ISEK Altstadt) sowie dem erweiterten Vitalitätscheck zur Innenentwicklung in der Stadt mit ihren Stadtteilen umfassend untersucht, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in ganz Volkach etwa von 50 bis 60 Baulücken (vgl. Mainpost, 30.11.2018) auszugehen. Diese befinden sich jedoch in privater Hand; trotz direkter Anfragen der Stadt, sind die Eigentümer nicht verkaufsbereit. Die Grundstücke stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Die Möglichkeit einer Mobilisierung aller Bauflächenpotentiale im Bestand ist somit derzeit nicht gegeben.

Das vorhandene Potenzial lässt sich somit etwa auf 260 bis 310 Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten beziffern, womit bei Annahme einer noch vergleichsweise hohen Belegungsdichte von ca. 2,3 Personen / Privathaushalt (Volkach Stand 2011, vgl. S. 16) im Stadtgebiet rein rechnerisch Wohnraum für 600 bis 700 Einwohner geschaffen werden könnte.

Kernstadt

Die für die Kernstadt Volkach im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche von ca. 11 ha würde demnach ein Potenzial von ca. 120 bis 140 Baugrundstücken umfassen; dies entspräche einem Wohnraumangebot von gerundet ca. 300 Einwohnern.

Im Altort Volkachs wurden im ISEK 2013 die Innenentwicklungspotenziale bestehend aus Leerständen und Teilleerständen von Haupt- und Nebengebäuden (Wohn- und Gewerbenutzung) sowie Baulücken erfasst. Bei einer ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2012 wurden dabei 23 leerstehende Haupt- und 7 Nebengebäude aufgenommen, wobei fast ausschließlich Wohnhäuser mit den ihnen zugeordneten Nebengebäude und Scheunen betroffen waren. Daneben wurden auch sieben Teilleerstände erfasst sowie eine nicht näher benannte Anzahl an untergenutzten Gebäuden und Grundstücken; in der Summe waren dies 2012 noch insgesamt 37 nicht oder mindergenutzte Einheiten in der Altstadt.

Aktuell liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (vgl. Erhebung Schröder 2021) lediglich zwei bebaubare Grundstü-

cke und sechs nicht bewohnte Leerstände, also 8 Einheiten, die saniert werden könnten. Mit der Aktivierung von 29 Einheiten im betrachteten Zeitraum von 2012 bis 2021 (= 3 pro Jahr) liegt die Aktivierungsquote im Bestand bei rund 10 %; so sind die aktuell bestehenden Leerständen erwartungsgemäß in 3 Jahren belegt. Aufgabe der Stadtsanierung wird es zukünftig auch sein, kleinere Wohneinheiten im Zuge der Sanierungstätigkeit umzusetzen.

Da zudem kein Bebauungsplan für das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauland von 11 ha vorliegt, ist eine zeitnahe Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken oder Wohngebäuden im Hauptort Volkach also nicht gegeben.

Dem steht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere in der Kernstadt, gegenüber; diese zeigt sich darin, dass das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Schaubmühle 2“ innerhalb weniger Jahre vollständig bebaut wurde, und in der hohen Zahl an Anfragen nach Bauplätzen, die im Bauamt der Stadt Volkach eingehen (45 Anfragen allein im Zeitraum von März bis Juni 2021, hochgerechnet auf ein Jahr ca. 135 Anfragen).

Wohnraumbedarf

Angesichts sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen (Zunahme Ein-Personen-Haushalte, weniger Einwohner/Wohneinheit), der gleichzeitig steigenden Anzahl an Haushalten und den zunehmenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung (mehr Wohnfläche/Einwohner) lässt sich ein grundsätzlicher zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche ableiten.

Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl/Privathaushalt im Vergleich (Basis: Zensus 1987, 2011):

	1987	2011
Volkach	2,79	2,30
Landkreis Kitzingen	2,75	2,35
Unterfranken	2,56	2,24
Bayern	2,41	2,18

Wohnflächen im Vergleich (31.12.2019):

	Wohnfläche / Einwohner	Wohnfläche / Wohnung
Volkach	51,5 m²	107,5 m²
Landkreis Kitzingen	49,8 m²	107,1 m²
Unterfranken	51,1 m²	101,8 m²
Bayern	48,2 m²	97,6 m²

Bayernweit steigt die Wohnfläche pro Einwohner (seit 1960 von 19 m² über 36,7 m² im Jahr 1987 auf 48,1 m² pro Person im Jahr 2018). Gleichzeitig nimmt die Anzahl der Personen je Haushalt (von 1950 bis 2017 von 3 auf 2,03 Personen) immer weiter ab. So ist im Zeitraum von 2011 bis 2018 der Wohnungsbestand in Bayern um 5,8 % gewachsen. Während die Wohnraumschaffung in den Verdichtungsräumen hinter der Bevölkerungsentwicklung zurückblieb, überstieg im ländlichen Raum und insbesondere im Raum mit besonderem Handlungsbedarf das Wachstum des Wohnungsbestandes das der Bevölkerung.

Die Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und der ungebrochene Trend zu mehr Wohnfläche führen zu einem hohen Flächenbedarf für Siedlungszwecke und zu einem hohen Druck auf die Ressource Boden. Selbst bei einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung wird zunehmend mehr Flächen für Wohnbebauung beansprucht.

Dies stellt einen Widerspruch zum Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung dar: Ziel ist es, die tägliche Umwandlung von Böden in Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit auf 30 ha zu reduzieren. Heruntergebrochen auf den Bevölkerungsanteil Bayerns an der Bundesbevölkerung würde dies eine Verringerung des täglichen Flächenverbrauchs Bayerns der derzeit 11,7 ha auf rund 4,7 ha bedeuten. Die Bayerische Staatsregierung hat sich entsprechend zum Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 5 ha zu begrenzen.

Die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (vom 15.02.2017) durchgeführt.

Rechnerisch lässt sich der Wohnraumbedarf für die Stadt Volkach wie folgt ermitteln und einordnen; dabei werden die oben dargestellten Trends (s. Strukturdaten) für einen Planungshorizont von 20 Jahren (bis 2037) berücksichtigt (Für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum wird die für Volkach vorliegende Bevölkerungsprognose für das Jahr 2037 und die Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2017, auf welchen diese Prognose basiert, herangezogen):

Einwohnerzahl (31.12.2017)		8.811 EW
prognostizierte Einwohnerentwicklung		
bis 2037	- 211 Einwohner	8.600 EW

Der Rückgang der Belegungsdichte beträgt i. d. R. 0,3 % pro Jahr (vgl. u. a. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017)

Fiktiver Einwohnerzuwachs aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte der Wohnungen (weniger Einwohner je Wohneinheit, d. h. mehr Wohnfläche je Einwohner):
8.811 EW x 0,3 % x 20 Jahre = 529 EW

In der Summe ist demnach von einem rechnerischen Einwohnerzuwachs von 529 EW - 211 EW = **318 EW bis zum Jahr 2037** auszugehen.

Aus einem ermittelten Zuwachs von 318 Einwohnern bis 2037 und einer durchschnittlichen Wohnfläche / Einwohner von 51,5 m² (2019) lässt sich langfristig ein Bedarf für die gesamte Stadt inkl. Stadtteile von ca. 16.400 m² Wohnfläche ableiten. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche / Wohnung von ca. 108 m² (2019) ergibt sich daraus ein Bedarf von rein rechnerisch etwa 152 Wohnungen/Wohneinheiten.

Wohnungs- / Bauflächen-angebot

Zu Erfahrungswerten anderer Kommunen zur möglichen Aktivierungsquote von Baulücken siehe u.a. Umweltministerium Baden-Württemberg, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG) (2008): „Kleine Lücken – Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung." oder auch Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009): „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. Endbericht."

Diesem Bedarf stehen Entwicklungspotenziale aus Baulücken, Leerständen, untergenutzten Grundstücke und Potenzialen im Flächennutzungsplan von rechnerisch über 260 Wohneinheiten im Stadtgebiet gegenüber. Dies übersteigt den derzeitigen Bedarf im Stadtgebiet deutlich.

Allerdings können diese Potenziale dem Bedarf nur begrenzt gegenüber gestellt werden: Allein die im Hauptort Volkach vorliegenden Potenziale in einer Größenordnung von rund 148 Wohneinheiten - Bauflächen im Flächennutzungsplan - sind weder kurz- noch mittelfristig verfügbar.

Auch außerhalb der Kernstadt erscheint eine Aktivierung der bestehenden (Innenentwicklungs-)Potenziale trotz der Bemühungen der Stadt Volkach nicht vollumfänglich realisierbar. Ausgehend von der überschlägigen Annahme von etwa 50 Baulücken im Stadtgebiet und einer optimistischen Aktivierungsquote (Verkauf, Eigennutzung) von etwa 25 % (s. links) besteht weiterhin ein Bedarf von über 100 Wohnungen in den nächsten 20 Jahren.

Auch die aktuelle Nachfrage nach Bauflächen und Wohnungen in Volkach ist weiterhin sehr hoch (s. jüngstes Baugebiet an der Schaubmühle).

FAZIT

WOHNRAUM-ANGEBOT MAINQUARTIER

Für eine weiterhin stabile demografische Entwicklung der Stadt Volkach ist ein Mindestmaß an verfügbarem Baulandpotential/ Wohnungsangebot erforderlich.

Hinzu kommt eine zunehmende Nachfrage nach zugänglichen Wohnungen im Stadtkern für ältere Mitbürger. zukünftiger Schwerpunkt der Bereitstellung von Wohnraum sollte daher im Hauptort in räumlichen Zusammenhang mit Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung, der sozialen Dienste und des Gemeinbedarfs erfolgen.

Auf dem ehemaligen Baywa-Gelände im südlichen Stadtgebiet ist beabsichtigt, z. T. brachgefallene gewerbliche Flächen entlang der Sommeracher Straße für Wohn- und gewerbliche Nutzungen zu entwickeln: Das geplante „Mainquartier" soll als lebendiges, mischgenutztes Quartier Wohnraum für verschiedene Ansprüche bieten sowie auch der Unterbringung gewerblicher Nutzungen (Dienstleistungen, Büros, quartiersergänzendes Gewerbe) und von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kita, Kindergarten dienen. Gleichzeitig soll hierdurch der südliche Ortseingang eine Aufwertung erfahren.

Durch das Vorhaben wird somit den Empfehlungen und Zielen in den Entwicklungskonzepten und dem Grundsatzbeschluss des Volkacher Stadtrats Rechnung getragen: Der Innenentwicklung wird durch die Revitalisierung von Brachflächen (Gewerbe) Vorrang eingeräumt, die kompakte Siedlungsstruktur Volkachs erhalten und eine flächensparende Siedlungsentwicklung an einem integrierten Standort umgesetzt.

Durch ein differenziertes und zeitgemäßes Wohnungsangebot für Familien, junge Paare, Singles und Senioren kann das Wohnraumangebot in Volkach entsprechend der demographischen Entwicklungen und der diesbezüglichen Ziele aus den Entwicklungskonzepten angemessen ergänzt und ein Beitrag zu einer nachhaltigen, flächensparenden Deckung des ermittelten zukünftigen Wohnraumbedarfs am Hauptort geleistet werden. Der Standort ist dabei fußläufig von der Altstadt (ca. 10 Minuten) erreichbar, verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung und liegt günstig zu Erholungsräumen entlang des Mains sowie zu Versorgungseinrichtungen.

Gemäß der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum kann somit bedarfsgerechter attraktiver Wohnraum nicht nur für Ortsansässige geschaffen werden, sondern - insbesondere auch vor dem Hintergrund der zuletzt sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung Volkachs - auch moderater Zuzug ermöglicht werden.

Das geplante Wohnraumangebot ist dabei vielmehr als Ergänzung zum bestehenden Wohnungsmarkt insbesondere auch in der Altstadt und nicht als Konkurrenz zu dieser zu sehen, da v. a. auch kleinere Wohneinheiten und seniorengerechter altstadtnaher Wohnraum, qualitativ hochwertig, auch was das Wohnumfeld betrifft, entstehen soll. Der Bedarf nach diesem differenzierten Wohnraumangebot kann dabei nicht alleine durch Umstrukturierungen/-nutzungen in der durch bauliche Enge geprägten Altstadt gedeckt werden.

Die geplante Entwicklung steht der Sanierung der Altstadt und ihrer Aufwertung als Wohnstandort keineswegs entgegen, sondern kann - im Gegenteil der Förderung udn der belebung der dort vorhandenen Strukturen und Einrichtungen dienen.

Aufbauend auf dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ sollen im Quartier selbst auch Arbeitsplätze entstehen mit überwiegend kleinen Gewerbeeinheiten und einem Gewerbemix aus Büro, Dienstleistungen, Kleingewerbe, dem Quartier zugeordnete Dienstleistungen und Gemeinbedarf sowie auch einer

Diversifizierung des bisherigen Dienstleistungsangebots durch einen Innovationshub und dem aktuellen Trend folgend Co-Working- und ggf. public-home office-Arbeitsplätze. Negative Auswirkungen auf gewerbliche Betriebe in der Altstadt mit dem dortigen Fokus auf Gastgewerbe und Tourismus sowie kleinstrukturierter Einzelhandel sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsflächen und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie der geplanten kompakten und damit flächen- und ressourcenschonenden Bauweise verfügt das Plangebiet über günstige Voraussetzungen einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung. Gleichzeitig kann eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur (wie bspw. Grundschule, Grundversorgung, Ärzte, ...) gesichert und ausgebaut werden.

Damit ist die Absicht, ca. 100 bedarfsgerechte Wohneinheiten im sog. Mainquartier für alle Altersgruppen zur Verfügung zu stellen, für die Entwicklung der Stadt Volkach angemessen. Erwartet wird eine altstadtverträgliche Bebauung mit langfristiger Wohnqualität.

Da mit der Entwicklung des Mainquartiers der für die Gesamtstadt für die nächsten 20 Jahre ermittelte Wohnungsbedarf auch bei moderatem Einwohnerzuwachs durch Zuzug weitgehend gedeckt werden kann, wird der Stadt Volkach empfohlen, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans von der Ausweisung weitere Wohnbauflächen abzusehen und bestehende noch nicht bebaute Wohnbauflächen, auch im Hauptort, zugunsten einer modernen flächensparenden, verdichteten Quartiersentwicklung mit gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumraumqualität, zu reduzieren und zurückzunehmen.

Die Entwicklung des Mainquartiers durch Konversion einer Gewerbebrache ist der Neuausweiung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“ am südlichen Stadtrand oder in den Stadtteilen vorzuziehen.

DATEN- UND RECHTSGRUNDLAGEN

BAYERISCHE VERWALTUNG FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG (2021): Vitalitätscheck zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden in Bayern. Leitfaden. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2021a): Statistik kommunal 2020. Stadt Volkach 09 675 174. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2021b): Statistik kommunal 2020. Landkreis Kitzingen 09 675. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2021c): Statistik kommunal 2020. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2021d): Statistik kommunal 2020. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021e): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinden, Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort, Wirtschaftsbereiche, Stichtag 30.06.2019.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020a): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Kitzingen (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020c): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Volkach. Berechnungen bis 2037 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. Endbericht.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG KONRAD UND BURGER (2011): Aktionsprogramm Dorf vital. Vitalitätscheck zur Innenentwicklung. Stadt Volkach mit ihren Orten. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Mai 2021): BayernAtlas plus.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. Vom 15. Februar 2017.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR; BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2014): Folgekostenschätzer.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG: Regionalplan der Region Würzburg (2), aktuelle Lesefassung (Stand: 17.10.2017). Würzburg.

STADT VOLKACH (2021): Einwohnermeldedaten.

STADT VOLKACH (1983): Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1983, mit nachfolgenden Änderungen 1-7.

STADT VOLKACH, BAURCONSULT (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Volkach.

STADT VOLKACH, DAG SCHRÖDER (2013): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt. Stadt Volkach. Städtebaulicher Denkmalschutz.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT (StMUG) (2008): Kleine Lücken – Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung.

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de