



Herzlich willkommen in Lohr a.Main



Lohr a.Main





Flächensparen – ein Begriff der in Lohr a.Main bereits aktiv forciert wird!

Gliederung:

1. Entwicklung eines Flächenressourcenmanagements bei der Stadt Lohr a.Main
2. Neuere Projekte der Stadt Lohr a.Main zur Innenentwicklung
3. Weitere Anstrengungen
4. Fazit





1. Entwicklung eines Flächenressourcenmanagements bei der Stadt Lohr a.Main



Entwicklung eines Flächenressourcenmanagements bei der Stadt Lohr a.Main

Bereits am **27.01.2010** fällt im Lohrer Stadtrat die Entscheidung, dass zur Weiterführung des bestehenden Baulandkatasters eine **kommunale Flächenmanagement-Datenbank** notwendig ist.

Eine Stelle für **kommunales Flächenressourcenmanagement** wird ins Leben gerufen mit den Zielen:

- Innenentwicklung durch Baulückenaktivierung (freie Bauplätze innerhalb bestehender Bebauungspläne füllen)
- Demografische Verjüngung der Wohnquartiere durch Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung; Wiederbelebung ehemals gewerblich genutzter Brachflächen

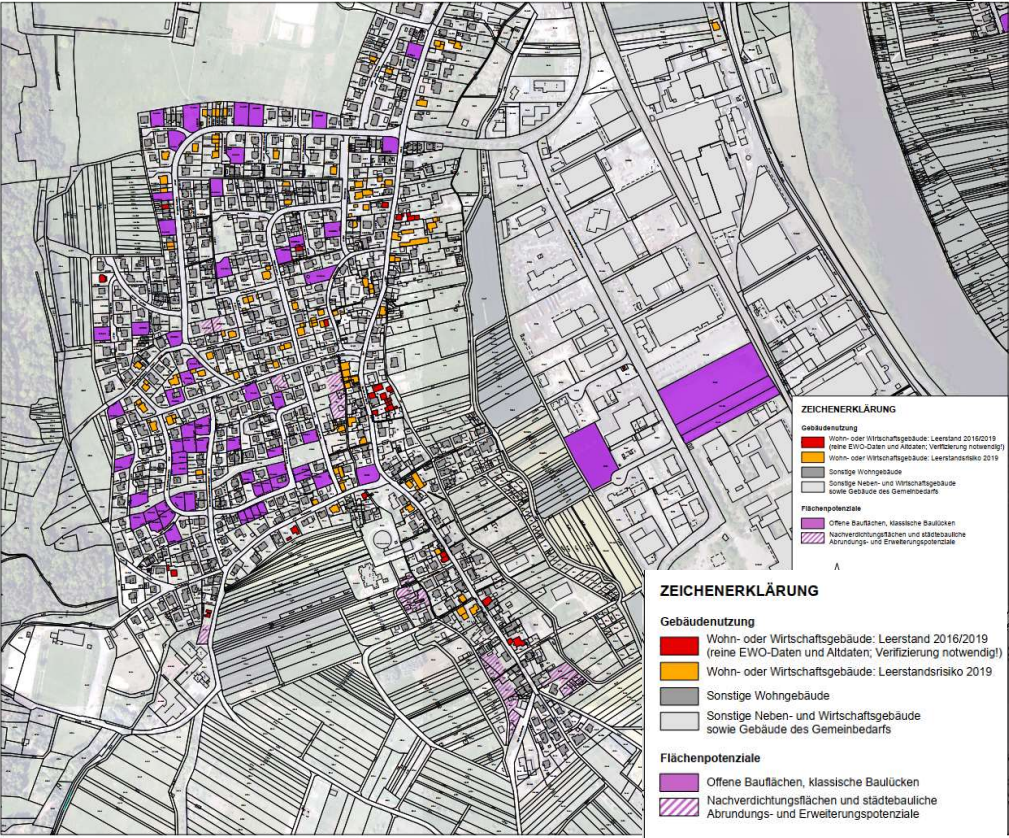
Seither werden in differenziert festgelegten Abständen **Fragebögen zur Verkaufsbereitschaft** von Baulücken und Leerständen an Privateigentümer verschickt und ausgewertet. Die Daten werden – ebenso wie die jährlich aus den Beständen des Einwohnermeldeamtes ausgewerteten Daten zum „**drohenden Leerstand**“ – in Zusammenarbeit mit einem beauftragten Büro in einem geografischen Informationssystem (GIS) kartiert und als Analyse von Trends und Entwicklungen ausgewertet.

Seit 2011 werden interessierten Bürgern auf der Suche nach Bauland die **Kontakt Daten** von verkaufswilligen Flächeneigentümern **vermittelt**.





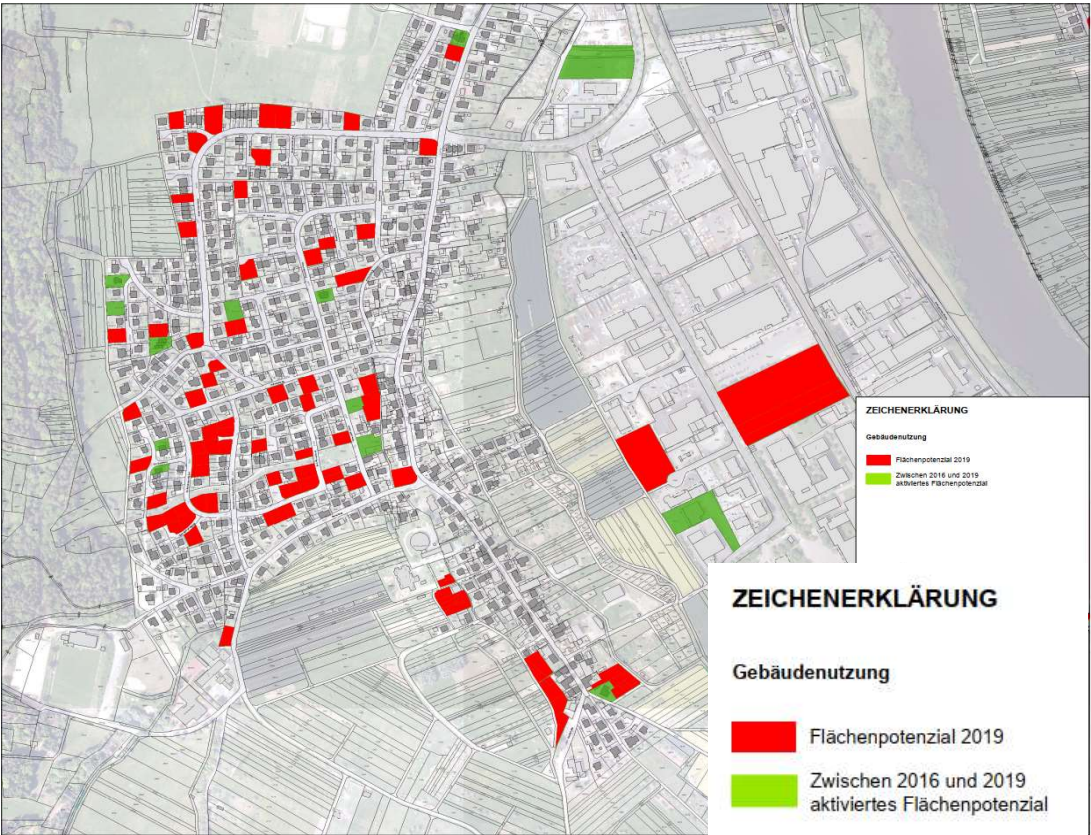
So sieht die Arbeit im Flächenressourcenmanagement aus:



Gemarkung Wombach:
Im Vergleich gibt es im Ortsteil Wombach nur ein geringes Maß an Leerstand. Die Anzahl der klassischen Baulücken ist jedoch gerade vergleichsweise hoch.



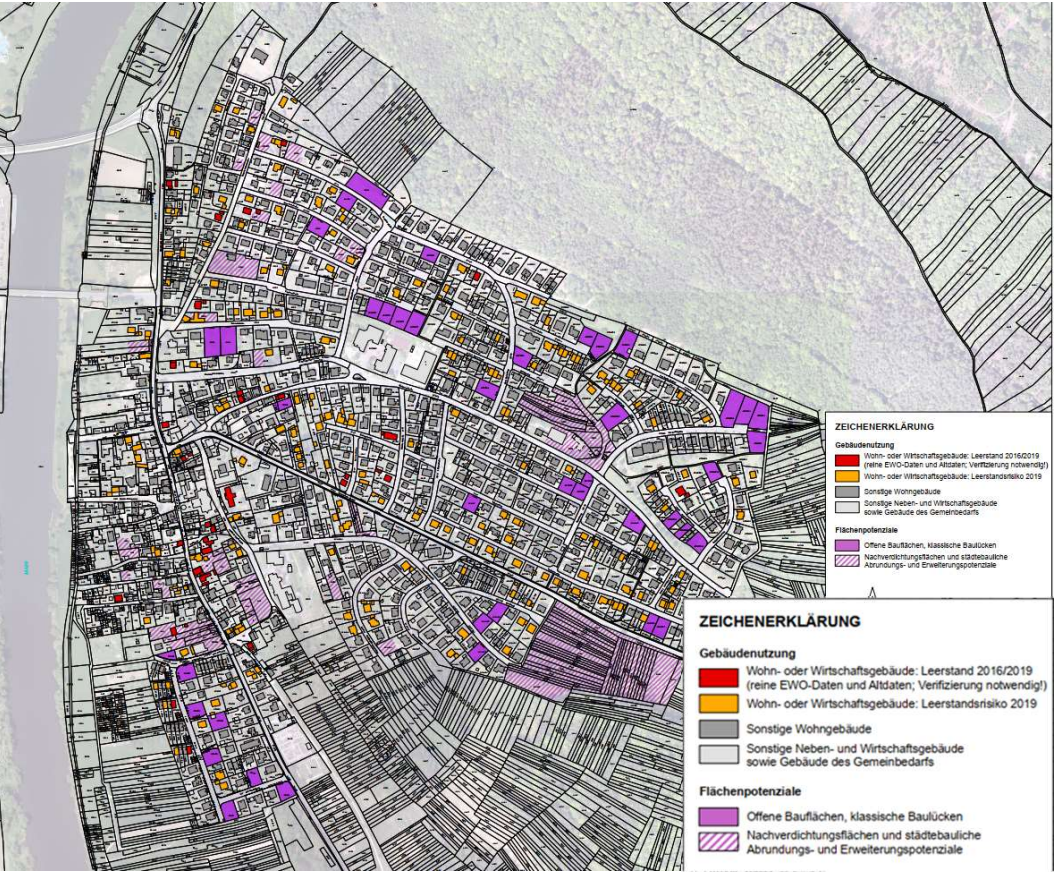
So sieht die Arbeit im Flächenressourcenmanagement aus:



Gemarkung Wombach:
Der Ortsteil Wombach sticht im Flächenmanagement heraus, dadurch dass von den ca. 70 Baulücken aus Privathand keine einzige zum Verkauf steht.

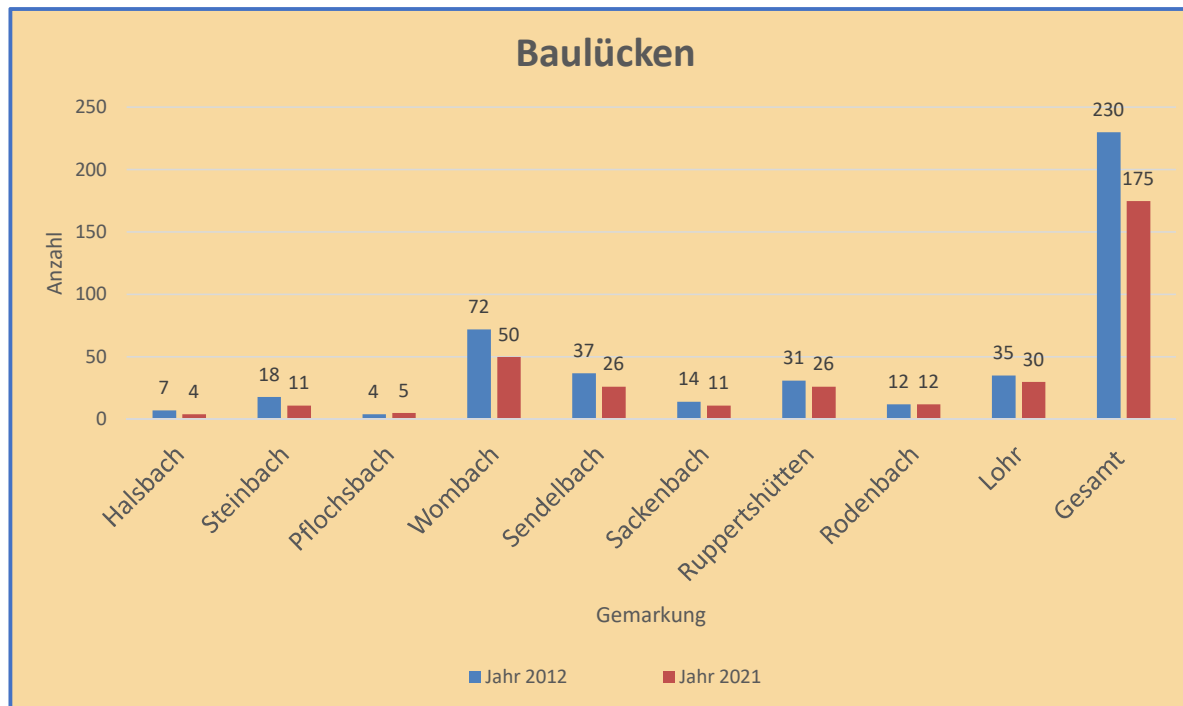


So sieht die Arbeit im Flächenressourcenmanagement aus:



Gemarkung Sendelbach:
In Sendelbach wird derzeit das neue Baugebiet „Südlich der Steinfelder Straße“ erschlossen. Auffällig für Sendelbach ist, dass mehrere Baulücken einem Eigentümer gehören und keine Verkaufsbereitschaft besteht.





Fazit:
Seit dem Jahr 2012 wurden
von den damals insgesamt
230 vorhandenen
Baulücken 55 Flächen
vermittelt und bebaut.

Dies entspricht einer Quote
von 24 % innerhalb von 9
Jahren.



Flächenbilanzen				
Lindig + 8 Ortsteile (nicht betrachtet wurde der Bereich Altstadt)	Anzahl Teilflächen		Gesamt- m ²	Entwicklung (%)
	Jahr 2016	Jahr 2019	Jahr 2019	2016 bis 2019
Offene oder stark untergenutzte Bauplätze	331	300	281.617	- 10 %
Nachverdichtungsflächen (überwiegend Innenbereich)	439	419	257.423	- 5 %
Entwicklungspotenziale, Abrundungsflächen (überwiegend Außenbereich)	206	200	143.037	- 3 %
Summe			682.077	



Plädoyer für die Einführung der „Grundsteuer C“

Die Einführung der Grundsteuer C soll helfen, um Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Somit könnten baureife Grundstücke, solange sie nicht bebaut sind, mit einem eigenen Grundsteuer-Hebesatz belegt werden.

Mit der Grundsteuer C sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

Eine Grundsteuer C kann als Steuerungsinstrument wirken, damit Eigentümer motiviert werden, ungenutzte Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen oder an Bauinteressenten zu verkaufen bzw. sich an den Kosten für Erschließung und Instandhaltung der öffentlichen Infrastruktur adäquat zu beteiligen.





2. Neuere Projekte der Stadt Lohr a.Main zur Innenentwicklung



Projekte von Vorhabensträgern zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Raum Lohr a.Main:

- Brauereiareal - Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 111 der Stadt Lohr a.Main
- Aloysianum - Vorhabenbezogener Bebauungs-, und Grünordnungsplan Nr. 106 der Stadt Lohr a.Main
- Wohnanlage „Terrassenhaus Valentinusberg“
- LWB-Wohnanlage Sendelbach (Alter Kindergarten)





2.1.

Aloysianum



Lage:



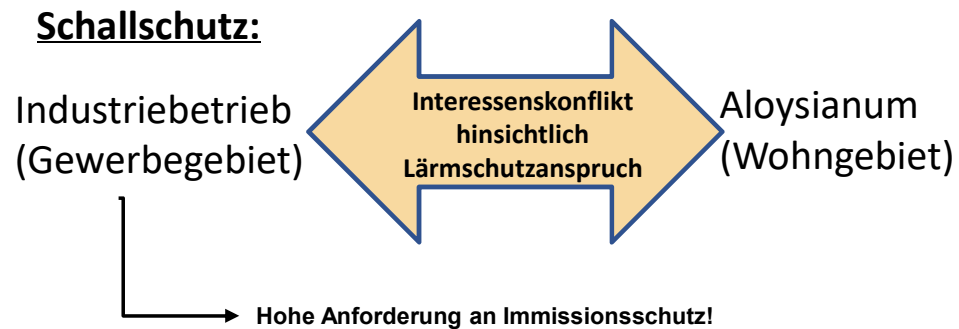
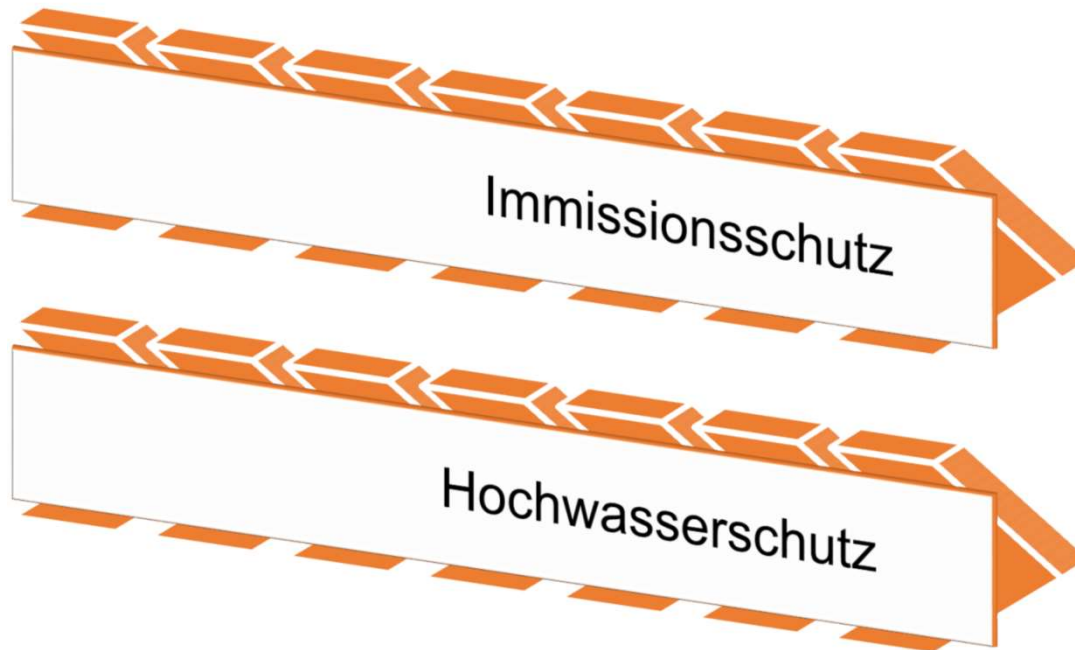


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 "Aloysianum"





Widerstände in der Bauleitplanung



Hochwasserschutz:
Beteiligung bzw. Hilfestellung durch die
Stadt Lohr a.Main bei der Suche nach
Retentionsraum ist gefragt.





Lage des BV ALOYSIANUM inmitten von „RAUMWIDERSTÄNDEN“





Hilfestellung durch Retentionsraumkonto der Stadt Lohr a.Main für Bauvorhaben



Fl.Nr. 1359 Gem. Sackebach; 12.757 m²;
Potential: 19.100 m³
Bereits vergeben: 2.254,5 m³

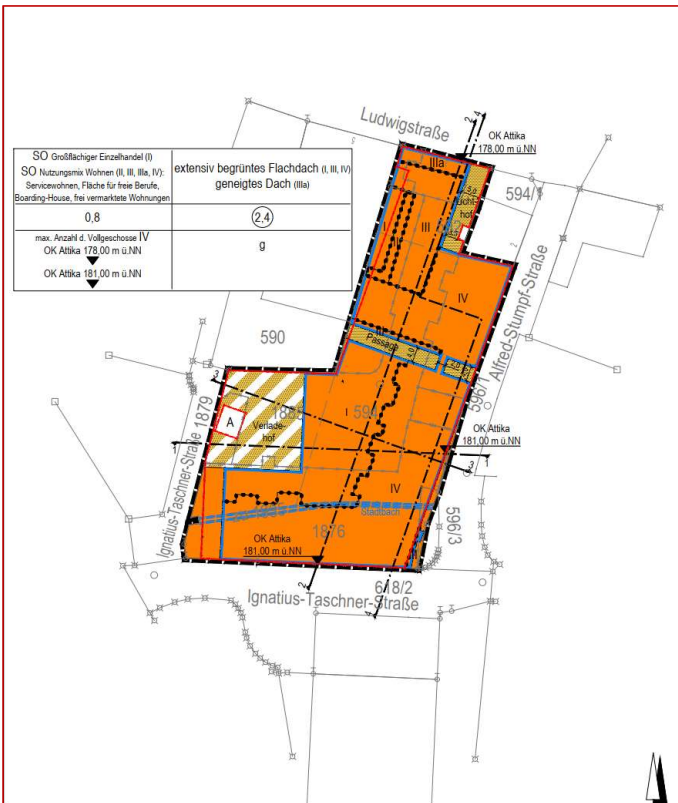


2.2. Brauereiareal





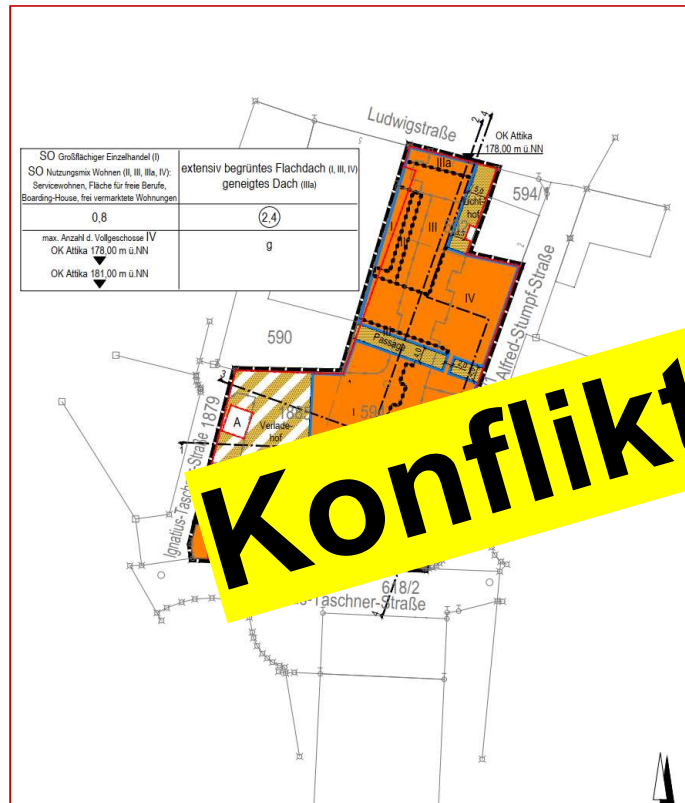
Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 111 „Brauereiareal“ der Stadt Lohr a.Main



- Ausstattung:**
- ✓ REWE-Supermarkt
 - ✓ DM-Drogeriemarkt
 - ✓ Tiefgarage mit 100 Stellplätzen
 - ✓ 43 Servicewohnungen für Senioren
 - ✓ Boardinghaus mit 17 Apartments
 - ✓ Niederlassung „Büroforum“



Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 111 „Brauereiareal“ der Stadt Lohr a.Main



Konfliktfeld Artenschutz

- Inhaltung:**
- ✓ REWE-Supermarkt
 - ✓ DM-Drogeriemarkt
 - ✓ Tiefgarage mit 100 Stellplätzen
 - ✓ 43 Servicewohnungen für Senioren
 - ✓ Boardinghaus mit 17 Apartments
 - ✓ Niederlassung „Büroforum“



Artenschutz: Die Stadt Lohr a.Main stellt dem Vorhabensträger städtische Gebäude zu Verfügung, um Fledermaus-Ersatz-Quartiere in räumlicher Nähe zum Brauerei-Areal anzubringen.

2.4 In Abstimmung mit der UBB sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) Fledermausersatzquartiere in einem maximalen Umkreis von 500 Metern um das von den Rückbaumaßnahmen betroffene Grundstück anzulegen. Diese Fledermausersatzquartiere dürfen hinsichtlich ihrer Anzahl und ihrer Bauweise den in Ziff. 3.2 der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Faunistik und Umweltbildung (Dipl.-Biol. Jürgen Thein) vom 21. Februar 2018 (Anlage 1) vorgesehenen Standard nicht unterschreiten. Ist diesen Unterlagen im Einzelfall keine hinreichend genaue Beschreibung eines zu schaffenden Fledermausersatzquartiers zu entnehmen, ist in Abstimmung mit der UBB ein den übrigen CEF-Maßnahmen entsprechender Standard zu erreichen. Die Anlage und Funktionsfähigkeit dieser Fledermausersatzquartiere muss vor dem Beginn der Rückbauarbeiten abgeschlossen bzw. sichergestellt sein.



Außenfassade + Dachstuhl „Bürgermeisterhaus“



Dachstuhl „Altes Rathaus“

18.10.2021



Außenfassade Grundschule Lohr a.Main

Stadt Lohr a.Main



Außenfassade Postgebäude (Vhs)



Außenfassade Isolatorenmuseum



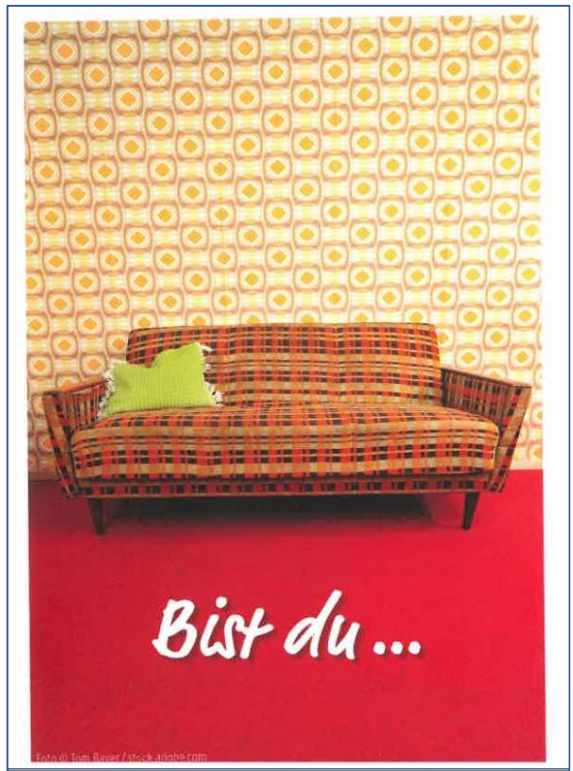


3.

Weitere Anstrengungen



Außerdem beteiligt sich die Stadt Lohr a.Main an der Immobilienbörse des Regionalmanagements Main-Spessart





4. Fazit



Fazit:

- Kommunales Flächenressourcenmanagement (KFM) ist eine wichtige Analysequelle für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs.
- KFM besitzt eine hohe Bedeutung bei der Aktivierung von Baulücken und Leerständen und ist vor allem mittel- und langfristig erfolgreich.
- KFM ist aktuell nur bedingt eine Antwort, um den gegenwärtigen Wohnraumbedarf in Lohr zu decken.
- In Main-Spessart fehlt eine abgestimmte, inter-kommunale Strategie bei Innenentwicklung und Flächensparen. Positiv-Beispiel: Kommunale Allianz „Hofheimer Land“.
- „Grundsteuer C“ ist ein wichtiges Instrument zur Aktivierung von Baulücken und zur angemessenen Mitfinanzierung öffentlicher Infrastruktur.
- Größere Projekte der Innenentwicklung erfordern hohes Know-How bei Planern und Behörden. Kommunen müssen häufig durch zielgerichtete Maßnahmen unterstützen.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Lohr a.Main

