

Artikel vom 28.02.2021

"Junges Wohnen" in Elsenfeld

Warum das Neubaugebiet „Erdbeeräcker“ entwickeln?



Ausgangslage: Am 13.11.2017 stellten wir von der Fraktion den Antrag auf Erschließung der Erdbeeräcker zu einem Neubaugebiet.

Begründung: Fast alle freien Bauplätze im Gemeindegebiet befinden sich in privater Hand und sind nicht oder nur zu hohen Preisen auf dem Markt verfügbar. Anfragen der Bürger an die Verwaltung über verfügbares Bauland müssen ständig abgelehnt werden. Der Markt Elsenfeld verfügt über keine Optionen Bauland anzubieten.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 22.01.2018 wurde damals **einstimmig** beschlossen den Antrag der CSU im ISEK Prozess zu behandeln. Die SPD äußerte sich in der Sitzung: "Man sollte nur aufpassen, dass man nicht in Konkurrenz mit dem Baugebiet westliche Hauptstraße tritt."

Unsere Erklärung dazu: Das umfangreiche **ISEK** behandelt auch das Thema „Wohnen und Bauen“. Der Punkt "Hochwasserschutz" und damit auch das Baugebiet „westliche Hauptstraße“ wurden in dem Bürgerentscheid vom 20.12.2020 abgelehnt. Somit würde hier keine Konkurrenzsituation mehr entstehen. Dies wäre nur der Fall, wenn man nach der einjährigen Bindungsfrist des Entscheids, einen neuen Anlauf unternimmt, um das Projekt "Hochwasserschutz" mit Baugebiet "westliche Hauptstraße" doch noch umzusetzen zu können.

Wir von der CSU plädieren darauf, dass man hier die Entscheidung der Bürger akzeptieren sollte und dies aus dem Maßnahmenkatalog streicht bzw. in der Priorität weit nach hinten schiebt. Das Projekt „Shell-Kreisel“ sieht ebenfalls Wohnbebauung vor. Hier haben wir unsere Vorschläge bereits an die Verwaltung übermittelt. In diesem Gebiet werden aber keine Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geplant. Die im ersten Entwurf geplanten Wohnungen sind gerade für junge Familien zu klein und die Wohnlage an einer Hauptverkehrsstraße sind eher suboptimal. Der Traum vom Eigenheim kann man hier also nicht verwirklichen.

Zu den Projekten Wohnkonzepte „Hauptstraße“ und Aktivierung von Baulücken:

Der Markt Elsenfeld verfügt über zahlreiche Baulücken und diese würden unter Umständen auch den Bedarf ausreichend decken. **ABER:** Das Thema „Grundsteuer C“ als mögliches Instrument, damit Grundstücke an den Markt kommen, wurde in Bayern leider abgelehnt. Der Markt Elsenfeld hat daher zurzeit kein Instrument, um an diese Grundstücke zu kommen, was nicht heißen soll, dass man es nicht trotzdem durch Gespräche immer wieder versuchen sollte. Sicherlich wird das ein oder andere Grundstück in den nächsten Jahren auch bebaut werden, aber dieser Prozess ist langwierig. Das Projekt „Tiny House“ kann auch ein Puzzleteil sein, ist aber eben auch nicht für junge Familien geeignet.

Zu den Themen Innenentwicklung, kommunale Programme und Sanierungskonzepte:

Die Möglichkeit in der Rücker Straße Doppelhaushälften zu generieren ist eine gute Option, um in diesem Bereich Wohnraum zu schaffen und sollte auch forciert werden. Hier sprechen wir von ca. 5-7 Häusern. In der Expertenrunde haben Immobilienmakler einen weitaus höheren Bedarf in Elsenfeld gesehen.

Leerstände und alte Häuser zu reaktivieren ist natürlich auch eine Möglichkeit und sollte weiter gefördert und unterstützt werden. Hier muss es das Ziel sein, dass sanieren günstiger und einfacher ist als ein Neubau. Aber auch dieser Prozess dauert seine Zeit. Wie so etwas gehen kann, können Sie sich hier anschauen: [Gemeinde-Allianz \(hofheimer-land.de\)](https://hofheimer-land.de)

Warum möchten wir, die CSU-Elsenfeld, trotzdem das Projekt „Erdbeeräcker“ weiterführen?

Auszug aus dem ISEK:

„In Elsenfeld besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Neben der ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche westlich der Hauptstraße besteht ein weiteres, mittelfristig umzusetzendes Wohnbauflächenpotenzial auf den „Erdbeeräckern“, am östlichen Ortsrand an der Rücker Straße. Im Vorfeld der Überplanung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans soll über Vereinbarungen oder Grunderwerb der Gemeinde sichergestellt werden, dass die Flächen dann auch nach Herstellung des Baurechts kurzfristig bebaut werden und keine neuen Baulücken entstehen. Die Fläche hat den Vorteil, dass sie außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elsava und anderer Restriktionen liegt. Sie umfasst eine Flächengröße von ca. 5 ha und weist eine verhältnismäßig gute Anbindung an den Ort mit seinen vielfältigen Infrastruktureinrichtungen auf. Allerdings wird sie aufgrund ihrer Randlage weniger Impulse für die künftige Entwicklung des Ortskerns setzen, daher sollte der Umsetzung der ortskernnahen Wohnbauflächenreserven westlich der Hauptstraße oberste Priorität eingeräumt und die Erdbeeräcker erst mittelfristig umgesetzt werden.“

Die letzten Aussagen wurden durch den Bürgerentscheid am 20.12.2020 nun verändert.

Neben den anderen genannten Modellen brauchen wir ein Angebot für Einheimische und Auswärtige, die zu uns nach Elsenfeld wollen. Kleinwallstadt hatte bereits mit Erfolg ein Baugebiet für junge Familien erschlossen und Erlenbach am Main erschließt nun in Mechenhard ein zweites

Bauareal. Die Gemeinde Niedernberg erschließt neues Bauland und auch Großwallstadt plant ein neues Baugebiet für junge Familien. **Wo will der Markt Elsenfeld in Zukunft stehen?** Es wird eine neue Infrastruktur im Bereich Schule und Kindergarten geplant und damit zukunftsfähige Infrastruktur geschaffen, denn die Kinderzahlen sind aktuell sehr hoch. Daher muss man diese Chance jetzt nutzen!

Wie entwickeln sich die Bevölkerungszahlen in den nächsten Jahren?

Unsere Gemeinde ist seit 1960 gewachsen, sicherlich auch mit der Gebietsreform. Von 2019 bis 2021 blieben die Einwohnerzahlen konstant. Seit 2021 beginnt die Zahl leicht zu sinken. Die

Prognose sieht vor, dass wir bis 2037 aber immer noch ungefähr bei 8920 Einwohnern liegen. Soll man den Trend hinnehmen oder lieber Maßnahmen entwickeln, um die Einwohnerzahlen konstant zu halten und bestenfalls zu steigern? Sicherlich geht das auch mit Mehrfamilienhäusern und Wohnblocks. Die Aussage des Flächenverbrauchs kann hierbei aber nicht allein entscheidend sein. Der Flächenverbrauch muss im gesamten Gemeindegebiet betrachtet werden und kann auch an anderer Stelle reduziert werden.

In der Abwägung muss es das oberste Ziel sein, den Markt Elsenfeld nicht nur mit Wohnraum zu versorgen, sondern auch qualitativen Wohnraum zu schaffen. Wohnblocks und sozialer Wohnungsbau tut dies vielleicht auf wenig Fläche mit vielen Wohnungen, doch auch der soziale Aspekt sollte hierbei berücksichtigt werden. Es nützt nichts billigen Wohnraum zu schaffen und neue soziale Baustellen auf zu machen. Bringt das Elsenfeld weiter? Eher NICHT! „Wo möchte ich selbst lieber wohnen? - In einem Wohnblock mit 25 anderen Familien auf engstem Raum oder in einem Einfamilienhaus mit einem schönen Garten?“ Was nicht heißen soll, dass Mehrgenerationenkonzepte in Mehrfamilienhäuser nicht auch für Elsenfeld eine zielführende Option sind.

Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Anzahl):

31.12.14	31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19
8946	9015	9221	9192	9238	9138

(Quelle: Genesis Online-Datenbank)

Planungsentwurf:

Die „Erdbeerfelder“ bieten Chancen in beide Richtungen. Es muss nicht zwangsläufig die komplette Fläche gleich genutzt werden, sondern man könnte ja erst mal nur den ersten Abschnitt mit ca. 20 Häusern verwirklichen. Die Entwicklung in Elsenfeld muss dann immer neu betrachtet und die verschiedenen Optionen abgewogen werden.

Somit könnte man Interessierten ein Angebot machen und gleichzeitig die anderen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum voranbringen. Das Baugebiet steht und fällt mit den Grundstückseigentümern. Wenn diese nicht verkaufen wollen, gibt es auch kein Baugebiet. Neue Baulücken sollen auf keinen Fall entstehen. So könnte man auch den Eigentümer ein plausibles Angebot machen. Jedem sollte transparent gemacht werden, was der Gemeinderat vorhat, wie viel er für sein Grundstück bekommt und was dort entstehen soll.



Daher plädierten wir dafür, dass der Gemeinderat den Beschluss am 22.02.2021 fassen sollte und auch Geld in die Hand nimmt, um zumindest alle Möglichkeiten auszuloten und Bürgern diese Möglichkeiten zu bieten. Andere Kommunen nehmen keine Rücksicht darauf und werden versuchen sich weiter zu entwickeln und das hat zur Folge, dass unsere privaten Baugrundstücke viel zu teuer werden und die Spirale der Einwohnerzahlen weiter nach unten geht.

Daher sind wir auch immer noch der Meinung, dass man dieses Projekt soweit ausarbeiten sollte, damit die Gemeinde Elsenfeld jedem Bürger bzw. Grundstückseigentümer ein klares Angebot machen kann. Die anderen Maßnahmen sollte man dennoch nicht außer Acht lassen und bis auf das Baugebiet westliche Hauptstraße trotzdem angehen. **Es kommt auf den Mix an, wie man das für Elsenfeld existentielle Thema „Schaffung von Wohnraum“ weiter angeht.** Denn ein neues Baugebiet kann für manch Anderen ein Leuchtturm sein, das dafür sorgt, dass in diesem Zuge auch Leerstände saniert und reaktiviert werden können.